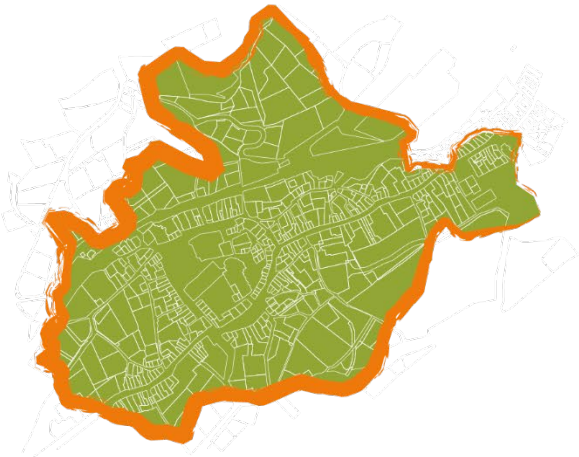
mézencloiremeygal
Communauté de Communes



PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

1.4.1

JUSTIFICATIONS DU PROJET

PRESCRIPTION : 1er MARS 2018

PLUi ARRETE :
- 1er arrêt : 20 OCTOBRE 2022
- 2nd arrêt : 16 FEVRIER 2023

PLUi APPROUVE :15 FEVRIER 2024

CAMPUS DÉVELOPPEMENT
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel : 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr

CESAME ÉTUDES & CONSEIL EN ENVIRONNEMENT
Zone d'activité du parc, secteur Gampille
42490 FRAISSES
Tel : 04 77 10 12 10
Mail : contact@cesame-environnement.fr

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 5

2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD 6

2.1. LES FONDEMENTS DU PADD 6
2.1.1. LE RESPECT DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE 6
2.1.2. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 8
2.2. LE PARTI D'AMENAGEMENT – LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU 11
2.2.1. LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU 11
2.2.2. LES BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIERS 13
2.3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PADD 15
2.3.1. AXE 1 : UN TERRITOIRE ACCUEILLANT QUI MISE SUR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RAISONNEE 16
2.3.2. AXE 2 : UN TERRITOIRE ENGAGE DANS L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES, LA PRESERVATION DU TISSU COMMERCIAL ET DE SERVICES, ET DES ACTIVITES AGRICOLES 22
2.3.3. AXE 3 : UN TERRITOIRE A VOCATION TOURISTIQUE QUI S'APPUIE SUR UNE RICHESSE NATURELLE, PATRIMONIALE ET CULTURELLE D'UNE GRANDE DIVERSITE 26
2.3.4. AXE 4 : UN TERRITOIRE PRESERVANT SON CADRE DE VIE RURAL ET VALORISANT SES RICHESSES NATURELLES 30

3. JUSTIFICATIONS DES MESURES REGLEMENTAIRES 34

3.1. JUSTIFICATIONS DES PLANS DE SECTEURS 34
3.1.1. PRESENTATION DES PLANS DE SECTEUR 34
3.1.2. L'ETABLISSEMENT DES PLANS DE ZONAGE (SECTEURS A ET B) – LES PRINCIPES RETENUS 36
3.1.3. BILAN DU POTENTIEL FONCIER URBANISABLE 40
3.2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT 49
3.2.1. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES URBAINES 49
3.2.2. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DE LA ZONE A URBANISER 65
3.2.3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES AGRICOLES 71
3.2.4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 74
3.3. JUSTIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES 82
3.3.1. ETAT DES LIEUX DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR PLAN DE SECTEUR 82
3.3.2. JUSTIFICATIONS DES MOTIFS POUR CHAQUE PRESCRIPTION PARTICULIERE 83
3.4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP 97
3.4.1. CADRE GENERAL DES OAP 97
3.4.2. ETAT DES LIEUX DES OAP PAR PLAN DE SECTEUR 98
3.4.3. LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT 101
3.4.4. LES OAP SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE 108
3.4.5. LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'EQUIPEMENT 112

4. MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER D'ARRET 114

4.1. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES COMMUNES 114
4.1.1. RAPPORT DE PRESENTATION 115
4.1.2. PADD 122
4.1.3. REGLEMENT ECRIT 122

4.1.4. REGLEMENT GRAPHIQUE 123
4.1.5. OAP 124
4.1.6. ANNEXES 124
4.2. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE 125
4.2.1. SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE 125
4.2.2. PIECES MODIFIEES 128
4.3. BILAN DES EVOLUTIONS GRAPHIQUES 130
4.3.1. BILAN DU ZONAGE A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES 130
4.3.2. BILAN DU ZONAGE A L'ECHELLE DE CHAQUE PLAN DE SECTEUR 131
4.3.3. BILAN DU POTENTIEL FONCIER URBANISABLE 133

1. PREAMBULE

Le présent livrable 1.4.1 est consacré à la justification du projet de PLUI, c'est-à-dire il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic (Pièce 1.1 du dossier de PLUi) établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Ce livrable est complété par la Pièce 1.4.2 correspondant à un atlas du potentiel foncier constructible dans les zones constructibles du projet de PLUi. Le dit-document doit permettre d'apporter les éclairages nécessaires au repérage du potentiel foncier urbanisable dans chaque commune.

AVERTISSEMENT – Contexte générale de la mission

Pour rappel, ***la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal a engagé l'élaboration de son PLUi en 2018.***

De fait, le diagnostic et le PADD ont été établis en 2019, principalement sur la base de données INSEE issues du RGP 2016/2017, le PADD ayant été réajusté marginalement et débattu en Conseil Communautaire une seconde fois au cours de l'année 2021.

Néanmoins, il convient de noter que l'avancée de la procédure a été « bloquée » pendant plus d'un an, en raison des élections municipales de 2020 et des contraintes sanitaires liées à la COVID 19 ; ceci expliquant le long délai écoulé entre la rédaction du diagnostic en 2019 et le projet d'arrêt du PLUi.

2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Pour rappel, **le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).** Il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.
Il est également l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD expose les orientations générales du projet de la Communauté de communes s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- **Le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé,** d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.
- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité et d'équipement, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- **L'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant** la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

2.1. Les fondements du PADD

Le PADD de la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal a été co-construit, au regard des principes suivants :

- Le respect du contexte réglementaire ;
- La prise en compte des documents supra-communaux, en particulier les objectifs définis par le SCoT du Pays du Velay.

2.1.1. Le respect du contexte réglementaire

Le PADD s'inscrit dans un contexte législatif qui définit un certain nombre d'obligations à respecter.

⇒ **La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » de 2000, modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » en 2003**

La Loi « SRU » constitue une traduction de la volonté gouvernementale de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Cette loi apporte une réforme profonde des documents d'urbanisme, avec notamment la création des plans locaux d'urbanisme (PLU/PLUi) qui donnent aux communes un cadre de cohérence entre les différentes actions d'aménagement qu'elles engagent.

⇒ Les lois « Grenelle 1 et 2 »

La loi « Grenelle 1 » de 2009 implique une approche globale en termes de planification urbaine. Elle définit le cadre législatif permettant aux collectivités locales de satisfaire aux nouveaux objectifs de lutte contre la consommation d'énergie et les gaz à effet de serre :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- Lutter contre l'étalement urbain et permettre la revitalisation des centres-villes,
- Harmoniser les documents d'orientation et de planification établis à l'échelle des agglomérations,
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace,
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

La loi « Grenelle 2 » de 2010 précise les dispositions de la loi initiale. **Elle impose que tous les documents d'urbanisme doivent avoir des objectifs renforcés en matière de développement durable, notamment en matière de consommation d'espace, de réduction des obligations de déplacement** (en améliorant la localisation des équipements et des logements), **et de répartition équilibrée des commerces et services.**

⇒ La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt dite « LAAF »

La loi LAAF renforce les objectifs de lutte contre l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

⇒ La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « ALUR »

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014 a renforcé les dispositions des lois Grenelle. Elle incite notamment à contrôler l'étalement urbain en privilégiant le « recyclage » et l'optimisation du potentiel foncier de l'existant pour préserver les espaces naturels et agricoles.
Elle impose également d'ajuster le dimensionnement des zones à urbaniser aux besoins de la commune. Cela implique :

- D'établir la consommation foncière sur les 10 ans passés ;
- D'évaluer et d'analyser le potentiel foncier existant ;
- De fixer des objectifs de modération foncière au PADD.

⇒ La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN »

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a pour objectif de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les populations les plus fragiles. Elle répond notamment à 4 objectifs :

- Construire plus, mieux et moins cher en dynamisant les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible et en favorisant la libération du foncier.
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social en imposant le regroupement des organismes HLM.
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale en favorisant la mobilité dans le parc social et privé, en améliorant les relations entre locataires et bailleurs et en favorisant la production de logements intermédiaires.
- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale. La loi ELAN prévoit plusieurs mesures destinées à revitaliser les centres-villes notamment l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) permettant aux collectivités de mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social.

⇒ **La loi n°85-30 du 09 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne - dite « loi Montagne » -, modifiée par la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016, de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne – dite « loi Montagne**

La loi « Montagne » comporte un ensemble de prescriptions d'aménagement du territoire spécifique à ces espaces. **L'ensemble du territoire du Mézenc-Loire-Meygal est soumis à ces dispositions.**
Parmi les principes à retenir, il convient de prendre en compte :

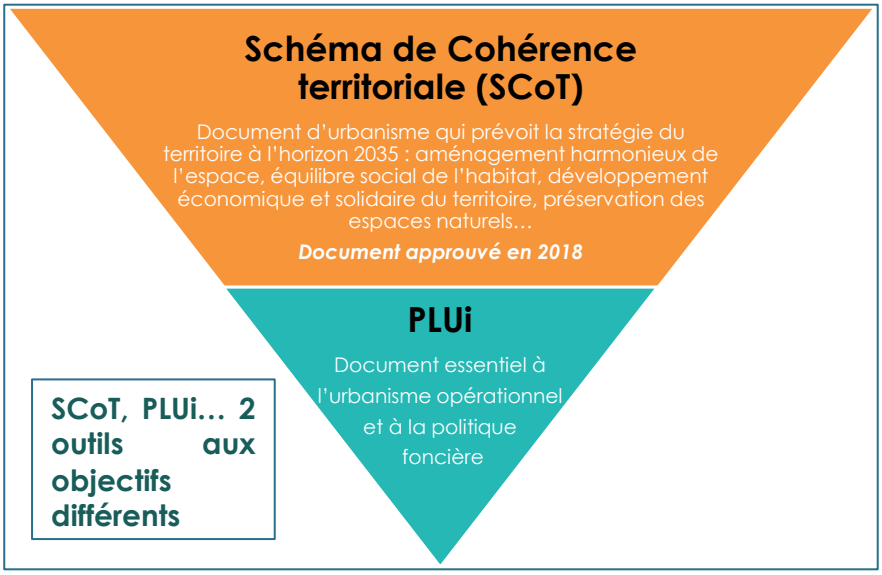
- La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles pastorales et forestières,
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard
- La préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à 1000 hectares sur une distance de 300 m à compter de la rive (article L.122-12 du CU)
- Le développement touristique et notamment la création des unités touristiques nouvelles (UTN) (articles L.122-15 à L.122-25 du CU).

⇒ **La loi « *portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses* effets », promulgué le 24/08/2021**

Cette loi s'articule autour de sept grands thèmes : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger, se nourrir, renforcer la protection judiciaire de l'environnement et améliorer la gouvernance climatique et environnementale. En matière d'urbanisme, elle intègre **la lutte contre l'artificialisation des sols en se fixant comme objectif majeur de diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030** (c'est à dire l'étalement urbain par rapport à 2010) pour atteindre d'ici 2050 l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN).

2.1.2. La prise en compte des documents supra-communaux

Le PADD de la Communauté de communes du Mézenc-Loire-Meygal s'inscrit dans le cadre de la stratégie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Velay, démarche politique essentielle portée par le Syndicat Mixte du Pays du Velay. Approuvé en 2018, **le SCoT du Pays du Velay est**, de ce fait, **intégrateur des documents supra-communautaires**. Il a donc pris en compte lors de sa rédaction les documents, plans et programmes de rang supérieur.



Il s'inscrit également **dans les orientations stratégiques portées par le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche**, notamment pour les communes concernées.

- **Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Velay**

Porté par le Syndicat Mixte du Pays du Velay, le SCoT a été approuvé le 3 septembre 2018. Il concerne les territoires de 3 EPCI suivants : la Communauté d'agglomération du Pays en Velay, la Communauté de communes des Pays de Cayres et de Pradelles et l**a Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal.**

Cet ensemble représente au total 112 communes et 98 905 habitants (INSEE 2016), et a pour but de construire la stratégie de développement de ce grand territoire pour les 20 ans à venir. Pour rappel, afin de favoriser un développement équilibré sur le Pays du Velay, la stratégie du SCoT est basée sur l'armature territoriale suivante, :

- Le cœur urbain du Puy-en-Velay, qui comprend 8 communes y compris la ville centre,
- Le pôle secondaire de Craponne-sur-Arzon,
- Les communes structurantes, dont 6 pôles sont situés dans la CC MLM (7 communes)
- Les autres communes rurales (15 sur la Communauté de communes)

Sur un plan stratégique, le SCoT repose ainsi sur 4 ambitions pour le développement du territoire à l'horizon 2035, qui se déclinent soit sous forme de prescriptions, soit sous forme de recommandations au sein du DOO.

- Ambition n°1 : un développement économique qui valorise les richesses locales, ouvert sur l'extérieur et les filières d'avenir ;
- Ambition n°2 : un territoire attractif de la Région AURA, accessible et moderne, entre Lyon et Clermont-Ferrand ;
- Ambition n°3 : valoriser les identités du Pays du Velay (ruralité, authenticité, savoir-faire, qualité de vie et paysages) ;
- Ambition n°4 : un cadre de vie préservé, exprimé à travers la vitalité des bourgs et un cœur urbain puissant.

Parmi les principales prescriptions à retenir, on peut citer les suivantes :

AMBITIONS	ORIENTATIONS	PRESCRIPTIONS
Ambition 4 : Un cadre de vie préservé, exprimé à travers la vitalité des bourgs et un cœur urbain puissant	**Orientation 1 : Une organisation du territoire équilibrée**	- Conforter la structuration du territoire pour favoriser un développement équilibré entre les communes structurantes et les communes rurales.
	Orientation 2 : Un modèle de développement maitrisé qui limite les pressions sur les espaces agricoles et naturels	- Inscrire les projets de développement des communes dans le respect des stocks fonciers dans la limite de 113 ha maximum à l'horizon 2035, dont 35 ha au sein de l'enveloppe bâtie et 76 ha en extension. - Mettre en œuvre une urbanisation moins consommatrice d'espaces : respecter une densité brute moyenne comprise entre 12 et 15 logements/ha pour les communes structurantes et 10 à 12 logements/ha pour les autres communes.
	Orientation 13 : Territorialisation des objectifs de construction de logements	- Programmer la construction de 1290 nouveaux logements pour 2035 (960 dans les communes structurantes et 330 dans les communes rurales).
	Orientation 14 : Un parc de logement adapté	- Réduire la vacance de logement de 0,7% pour atteindre 11% en 2035.

AMBITIONS	ORIENTATIONS	PRESCRIPTIONS
Ambition 4 : Un cadre de vie préservé, exprimé à travers la vitalité des bourgs et un cœur urbain puissant	**Orientation 5 : un développement économique volontariste et optimisé**	- Inscrire les projets de développement économique de la CC MLM dans le respect des stocks fonciers suivants : 8 ha de surfaces disponibles dans les ZAE existantes et 25 ha de foncier économique maximum en urbanisation nouvelle. - Mettre en place un schéma de développement économique pour : • Phaser le développement des ZAE. • Intégrer une stratégie foncière à l'échelle intercommunale
	Orientation 6 : Des zones d'activités requalifiées	- Réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour tout projet de création ou d'extension de zone d'activité en urbanisation nouvelle de plus d'1ha

2.2. Le parti d'aménagement – le scénario de développement retenu

2.2.1. Le scénario de développement retenu

Pour la Communauté de communes du Mézenc-Loire-Meygal, l'attractivité résidentielle et la préservation du cadre de vie est l'un des grands enjeux à prendre en compte pour les décennies à venir. **Territoire sous l'influence du Puy-en-Velay, il est marqué par des disparités fortes en termes d'attractivité résidentielle**, en particulier entre les communes proches de l'agglomération du Puy (Lantriac, St-Pierre-Eynac, Saint-Julien…) et les communes rurales de montagne à vocation agricole et touristique (autant de résidences principales que de résidences secondaires dans certaines communes).

Au regard du diagnostic établi, la commune a donc envisagé deux scénarii de développement, fondés sur différents objectifs démographiques. A noter que certains indicateurs restent inchangés d'un scénario à l'autre : nombre de logements vacants remis sur le marché et densité de logements.

Au préalable, il convient de noter que ces scénarii ont été élaborés en 2019-2020 sur la base des chiffres INSEE 2016-2017. Pour rappel, la Communauté de communes comptait 11 024 habitants en 2016 et connaissait une relative stagnation de la population. Aujourd'hui, ***la situation a clairement évolué puisque le territoire accueille 11 245 habitants*** *; il connaît une croissance démographique élevée qui lui a permis de gagner 241 habitants en trois ans (soit +0,7% par an).*

⇒ **Le scénario n°1 fondé sur le principe d'une stagnation de la population**

Ce scénario correspond aux tendances enregistrées en 2019 avec un taux d'évolution de 0% sur la période 2011-2016. Ce scénario limite de façon notable le développement du territoire et ne correspond pas aux dynamiques résidentielles actuelles.

De surcroît, ce scénario serait en contradiction avec les ambitions politiques portées par le Pays du Velay dans le cadre des objectifs du SCoT qui prévoient l'accueil d'environ 11600 habitants supplémentaires d'ici 2035 à l'échelle du territoire « SCoT », **sur la base d'un taux de variation annuel de +0,5%**.

Sur la base des différents indicateurs pris en compte (croissance démographique, desserrement des ménages, renouvellement du parc ancien, remise sur le marché des logements vacants…), **le besoin foncier serait estimé à environ 50 ha de foncier en extension urbaine.**

Scénario tendanciel « *Maintien de la population* » *0 habitants (+0%/an)*	Scénario « *Ambition SCoT* » *+ 900 habitants (+0,5%/an)*
Objectif de production de logements neufs *840 logts*	Objectif de production de logements neufs *1 290 logts*
Nbre de logts vacants remis sur le marché 150 *lgts*	Nbre de logts vacants remis sur le marché 150 *lgts*
Densité de logements *10 à 15 logts / ha*	Densité de logements *10 à 15 logts / ha*
Enveloppe foncière maximale en extension urbaine ≈ 50 ha	Enveloppe foncière maximale en extension urbaine ≈ 76 ha

⇒ Le scénario n°2 fondé sur les objectifs de croissance démographique fixé par le SCoT (+0,5%/an)

Il s'agit d'un scénario ambitieux fondé sur les objectifs de croissance démographique fixé par le SCoT (+0,5%/an), **scénario qui est en adéquation avec les tendances démographiques actuelles** (+0,7%/an entre 2016 et 2019), **les potentialités foncières et les projets économiques et touristiques portées par la Communauté de communes**.

Bénéficiant d'un cadre de vie agréable et profitant des impacts liés à la crise sanitaire**, la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal souhaite mettre en œuvre une politique d'attractivité résidentielle, en lien avec les objectifs du SCoT, favorisant une gestion économe de l'espace et valorisant la qualité des paysages.** L'accueil de familles avec enfants et de jeunes ménages demeure une priorité afin de renforcer les centralités du territoire que ce soit en pérennisant les équipements existants (éducatifs, loisirs, culturels…) et en renforçant le maillage de commerces et services de proximité. Le territoire peut également miser **sur les leviers touristiques avec des résidents secondaires nombreux qui s'implanteraient définitivement dans le Mézenc-Loire-Meygal.**

A l'échelle de la Communauté de communes, **l'objectif serait d'accueillir environ 900 nouveaux habitants à l'horizon 2035** (15 ans) ce qui nécessiterait la construction d'environ 1 290 nouveaux logements. Sur la base des différents indicateurs pris en compte (croissance démographique, desserrement des ménages, renouvellement du parc ancien, remise sur le marché des logements vacants…), **le besoin foncier serait estimé à environ 76 ha de foncier en extension urbaine.**

SYNTHESE – CHOIX RETENU

In fine, la Communauté de communes a choisi de retenir le scénario n°2 qui correspond davantage aux dynamiques territoriales existantes et aux objectifs fixés par le SCoT.

Population en 2016 (en habs)	Taille moyenne des ménages en 2016	Population espérée dans 15 ans	Gain de population souhaité par an
11 024	**2,2**	**≈ 12 000**	**60**

Elle envisage ainsi d'atteindre les 12 000 habitants à l'horizon 2035, ce qui nécessite la production de 1290 logements neufs pour un besoin foncier d'environ 76 ha en extension urbaine.

2.2.2. Les besoins en logements et fonciers

⇒ La méthode appliquée

Pour définir les besoins théoriques en logements et en matière foncière, nous appliquons une méthode d'estimation basée sur les indicateurs et projections suivantes :

- **Un sensible desserrement des ménages à 2 pers./ménage** (contre 2,2 pers./ménage en 2016). Cette hypothèse s'appuie sur l'évolution du desserrement des ménages, en évolution constante depuis les années 70, avec une diminution d'environ 0,1 point tous les 10 ans. Cette perspective prend donc en compte le vieillissement de la population, en particulier pour les communes rurales de montagne, mais suppose également une réelle capacité à maintenir et attirer les ménages avec enfants dans les communes dites « périurbaines » de l'agglomération du Puy.
- **Le renouvellement du parc de logements** c'est à dire la construction souhaitable afin de renouveler le parc insalubre, vétuste ou obsolète, les logements démolis (opérations de démolition/reconstruction), mais également la transformation de résidences principales en résidences secondaires.
- **La variation du parc de logements vacants** : étant donné le potentiel de logements vacants (1 000 logements en 2016), la communauté de communes se fixe comme objectif de remettre sur le marché environ 150 logements vacants (soit 10 logements par an) afin de stabiliser le taux de vacance autour de 11% (contre 11,7% en 2016). Cette perspective est raisonnable au regard du potentiel de logements vacants actuel.
- **Une densité de construction efficiente**, respectant les prescriptions du SCoT en la matière à savoir une densité minimum de 10 logements à l'hectare pour les communes rurales et 12 logements/ha pour les communes structurantes.

⇒ Les besoins estimés

Partant des indicateurs évoqués ci-contre, **les besoins en matière de logements pour atteindre les objectifs de développement du PLUi à un horizon de 15 ans sont estimés à 1 290 logements dont :**

- **+450 logements supplémentaires** en lien avec les perspectives démographiques (accueil de nouveaux habitants) ;
- **+710 logements supplémentaires** pour pallier au desserrement des ménages ;
- **+280 logements supplémentaires** pour pallier au renouvellement du parc ;
- **-150 logements vacants** remis sur le marché.

Sur le plan foncier, et au regard des besoins en logements, **les besoins fonciers sont estimés à environ 76 ha en extension urbaine,** sur la base des prescriptions du SCoT qui prévoient également une territorialisation des objectifs de production de logements : 75% des nouveaux logements produits dans les communes structurantes et 25% dans les communes rurales.

Au regard des éléments évoqués ci-dessus, et en lien avec PADD, la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal prévoit de :

- **Produire près de 1290 nouveaux logements dans une limite de 60 à 70% de logements produits en extension urbaine.** Cet objectif doit permettre de favoriser l'accueil de nouveaux habitants, pallier au desserrement des ménages, renouveler le parc insalubre, vétuste et les logements démolis mais aussi anticiper la transformation de résidences principales en résidences secondaires.

- **Maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en respectant l'enveloppe foncière plafond pour l'habitat en extension urbaine de 76 hectares et les objectifs de densité (10 à 15 logt/ha) selon les types de polarités**.

Sur un plan foncier, on considère que **le besoin foncier en extension urbaine n'est pas soumis à rétention foncière** ; à l'inverse on considère que **le potentiel foncier en densification est concerné par la rétention foncière**, en lien avec les difficultés rencontrées par les communes pour mobiliser du foncier au cours des dix dernières années, sur les bases suivantes :

- **30% de rétention foncière pour les communes structurantes** ;
- **40% de rétention foncière pour les communes rurales**.

Tableau de synthèse des objectifs de production de logement et de consommation foncière sur 15 ans					
	Ambition démographique (en habs)	Objectif de production de logements neufs	Logements vacants à remettre sur le marché	Enveloppe foncière pour l'habitat **en extension urbaine** (en ha)	Objectifs de densité (logt/ha)
CC - MLM	**+900**	**≈ 1290**	**150**	**≈ 76 ha**	**Entre 10 et 15 logt/ha**

MISE EN REGARD AVEC LA CONSOMMATION FONCIERE

Pour rappel, la consommation foncière des espaces naturels et agricoles sur la période 2012-2021 observée **est estimée à 116 ha dont environ 97 ha à destination de l'habitat,** sur le territoire du Mézenc-Loire-Meygal.

Si on effectue une comparaison avec les objectifs fixés par le PADD (76 ha sur 15 ans soit 5 ha/an), on constate que la Communauté de communes projette de diminuer sa consommation foncière de près de 47% (sur 10 ans) **à destination de l'habitat ce qui représente déjà un effort conséquent, objectif qui est en adéquation avec le SCoT actuel.**

Néanmoins, comme nous allons le constater dans les parties suivantes (justifications des choix retenus en matière de zonage), **il s'avère que le projet de zonage du PLUi est encore plus vertueux dans la mesure où le potentiel foncier constructible en extension urbaine est d'environ 57 ha en extension urbaine sur 15 ans (soit 3,8 ha/an), soit une réduction de la consommation foncière à destination de l'habitat de plus de 60% sur 10 ans** !

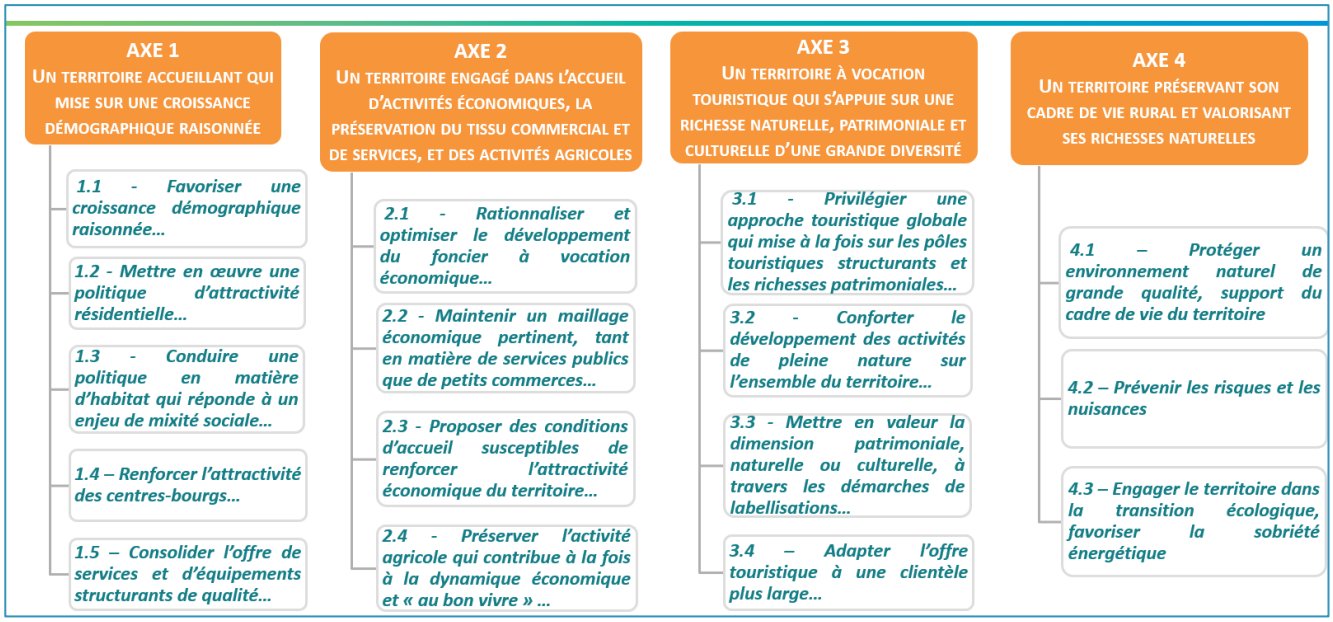
2.3. Justification des orientations stratégiques du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal a été co-construit à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et des différents ateliers de concertation. Il s'inscrit dans le cadre de la stratégie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Velay, démarche politique essentielle portée par le Syndicat Mixte du Pays du Velay, et des orientations stratégiques portées par le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche, notamment pour les communes concernées.

Plus concrètement, le PADD repose sur **4 axes stratégiques et objectifs non hiérarchisés, complémentaires et indissociables**, dans un souci d'assurer un développement cohérent du territoire, avec pour fil conducteur les principes suivants :

A travers ce projet stratégique, la communauté de communes souhaite avant tout veiller à **un équilibre territorial** entre les communes sous l'influence de l'agglomération du Puy en Velay à forte vocation résidentielle et les communes rurales de montagne plus difficiles d'accés et moins attractives sur un plan résidentiel.
D'autre part, le territoire souhaite bâtir son projet en mettant en valeur **les atouts de son territoire, en particulier les ressources locales et la qualité de son cadre de vie**, que ce soit au travers de ses activités touristiques et de loisirs, de la richesse de son patrimoine naturel et bâti mais également du patrimoine culturel et culinaire.

⇒ Synoptique du projet stratégique



Point méthodologique

Nous avons pris le parti de justifier ci-après les axes stratégiques du PADD à travers une grille comprenant trois entrées : « Eléments clés de diagnostic », « enjeux », « objectifs PADD » afin de démontrer l'articulation entre les pièces du PLUi.

2.3.1. Axe 1 : Un territoire accueillant qui mise sur une croissance démographique raisonnée

Pour la Communauté de communes du Mézenc-Loire-Meygal, **l'attractivité résidentielle est l'un des grands enjeux à prendre en compte pour les décennies à venir**. Territoire sous l'influence de l'agglomération du Puy-en-Velay, la Communauté de communes souhaite avant tout favoriser l'installation de ménages jeunes afin de pérenniser les équipements publics, en particulier les écoles, mais aussi faciliter les parcours résidentiels sur le territoire. Par ailleurs, plusieurs communes se sont également engagées **dans des démarches de revitalisation et de mise en valeur patrimoniale des centres-bourgs** (Label « Petite cité de caractère », études de centre-bourg) afin d'impulser une nouvelle dynamique.

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	Enjeux prioritaires	OBJECTIFS DU PADD
- Un territoire qui se structure autour ▪ 7 communes structurantes formant 6 pôles : Fay-sur-Lignon/Saint-Front, Les Estables, Laussonne, Le Monastier-sur-Gazeille, Lantriac et Saint-Julien-Chapteuil ▪ 15 communes rurales - **Un territoire accueillant 11 024 habitants en 2016 (11 245 habs en 2019), qui est marqué aujourd'hui par une croissance démographique élevée qui lui a permis de gagner 241 habitants en trois ans (soit +0,7% par an).** - **Des disparités d'évolutions démographiques importantes (2011-2016) marquées par des communes attractives sous l'influence du pôle urbain du Puy-en-Velay** - **Un vieillissement de la population qui s'accentue en 2016, avec un indice de jeunesse faible de 68 (76 pour la Haute-Loire)**	- **La mise en place d'une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette de maintenir la population sur le territoire pour limiter le phénomène de vieillissement de la population.** ▪ Mettre en œuvre un ensemble d'actions coordonnées en matière d'urbanisme, d'habitat, de services et équipements, d'activités économiques, de déplacements, pour lutter contre la désertification. ▪ Appuyer son développement sur une organisation spatiale équilibrée et solidaire, fondée sur l'armature territoriale du SCoT.	- **Objectif 1.1 : Favoriser une croissance démographique raisonnée tout en veillant à maintenir une organisation spatiale équilibrée** ▪ Soutenir un objectif de croissance démographique d'environ 60 nouveaux habitants par an, soit un gain de près de 900 habitants supplémentaire sur le territoire à l'horizon 2035 pour favoriser le renouvellement de la population ▪ Conforter les polarités en appuyant sur l'armature territoriale du SCoT

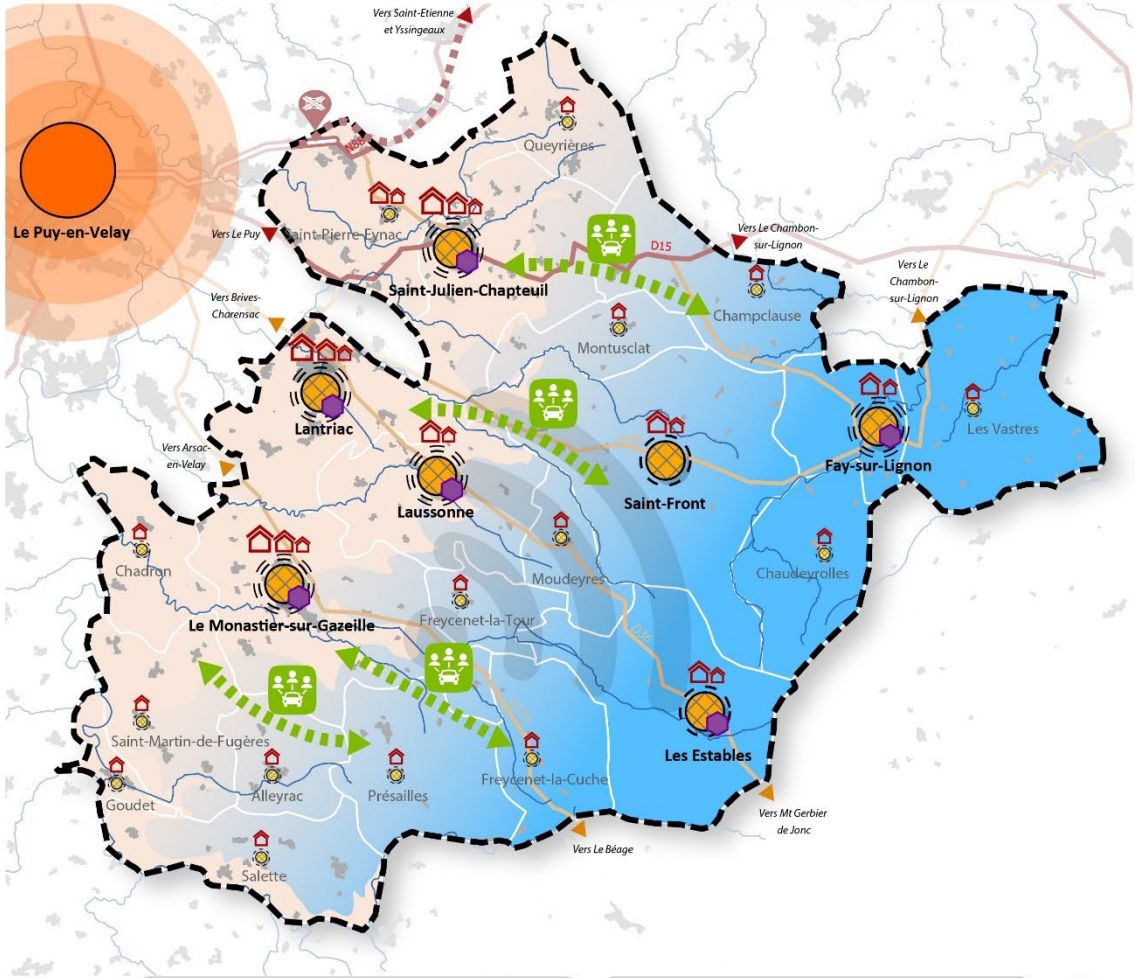
ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	Enjeux prioritaires	OBJECTIFS DU PADD
- **Un parc de logements en 2016 en croissance régulière (8562 logements), composé à 56,2% par des résidences principales (RP), 32,1% par des résidences secondaires (RS) et 11,7% de logements vacants (LV)** ▪ Un parc de logements qui se caractérise par une spécialisation du parc entre les communes structurantes à vocation plus résidentielle et les communes rurales à vocation plus touristique qui présentent autant de RP que de RS. - **Une consommation foncière d'espaces naturels et agricoles estimée à 116 ha sur le territoire intercommunal entre 2012 et 2021,** qui se concentre sur les communes à vocation résidentielle, et en particulier Saint-Pierre-Eynac (26,9 ha), Saint-Julien-Chapteuil (15,9 ha) et Lantriac (11,3 ha) ▪ Plus de 83% (soit 97,3 ha) de la consommation totale sont à destination d'habitat, 10% (soit 10,8 ha) à destination économique, 2% (soit 2,1ha) à vocation mixte. - **Un potentiel foncier urbanisable dans les documents d'urbanisme de 359,2 ha, toutes vocations confondues, dont 72,7% à vocation d'habitat, 17,4% à vocation mixte, 8,6% à vocation d'activité…**	- **La mise en place d'une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette de maintenir la population sur le territoire pour limiter le phénomène de vieillissement de la population.** - **La mise en œuvre d'une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre l'adaptation des logements existants, la réhabilitation du parc ancien, la densification urbaine et la construction neuve en extension urbaine** - **La mise en œuvre d'une politique ambitieuse de développement urbain favorisant une gestion économe de l'espace**	- **Objectif 1.2 : Mettre en œuvre une politique d'attractivité résidentielle, en lien avec les objectifs du SCoT, favorisant une gestion économe de l'espace et valorisant la qualité des paysages** ▪ Programmer une offre de logements durable tout en veillant à un équilibre entre densification et construction neuve en extension urbaine - Produire près de 1290 nouveaux logements dans une limite de 60 à 70% de logements produits en extension urbaine. ▪ Maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en respectant l'enveloppe foncière plafond pour l'habitat en extension urbaine de 76 hectares et les objectifs de densité (10 à 15 logt/ha) selon les types de polarités. ▪ Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère, ainsi que la bonne intégration des constructions dans leur environnement. ▪ Favoriser un développement résidentiel organisé et harmonieux en appliquant les dispositions de la loi Montagne

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	Enjeux prioritaires	OBJECTIFS DU PADD
- **Un parc de logements en 2016 en croissance régulière (8562 logements), composé à 56,2% par des résidences principales (RP), 32,1% par des résidences secondaires (RS) et 11,7% de logements vacants (LV)** ▪ Un parc de logements qui se caractérise par une spécialisation du parc entre les communes structurantes à vocation plus résidentielle et les communes rurales à vocation plus touristique qui présentent autant de RP que de RS. - **Un taux de logements vacants élevé (11,7%) avec 1 000 logements vacants.** ▪ Un fort taux de vacance (> à 17%) notamment dans les communes d'Alleyrac, Chadron, Chaudeyrolles et Fay/Lignon - **Une volonté politique de rendre attractif les centres-bourgs retranscrite dans le programme « Habiter mieux », la labellisation « Petite cité de caractère »** et la multiplication des études communales d'avant-projet en centre-bourg (Freycenet-la-tour, Laussonne, Fay-sur-Lignon, St-Julien et le Monastier).	- **La mise en place d'une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette de maintenir la population sur le territoire pour limiter le phénomène de vieillissement de la population** - **La mise en œuvre d'une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre l'adaptation des logements existants, la réhabilitation du parc ancien, la densification urbaine et la construction neuve en extension urbaine**	- **Objectif 1.3 : Conduire une politique en matière d'habitat qui réponde à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle** Cela passe par : ▪ **Produire une offre de logements diversifiée** que ce soit en termes de forme urbaine (maisons individuelles, logements intermédiaires, logements collectifs), de statut (accession à la propriété, logements locatifs, logements sociaux), de taille et d'accessibilité (personnes seules, personnes âgées) ▪ **Faciliter la remise sur le marché des logements vacants (150 logements soit 10 logements par an remis sur le marché)** afin de stabiliser le taux de vacance autour de 11% ▪ **Encourager les propriétaires occupants / bailleurs à la réhabilitation et à la rénovation de leurs logements** ▪ **Anticiper le vieillissement de la population** en développant des solutions alternatives aux EHPAD, de type résidence sénior ou foyer-logement, qui doivent être localisés dans les centralités, avec une offre de services.

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	Enjeux prioritaires	OBJECTIFS DU PADD
- **Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) d'environ 300 logements en 2013, soit 6% des logements du territoire, répartis principalement dans des logements anciens, occupés par de petits ménages, âgés de plus de 60 ans et propriétaires de leur logement.** - **Un taux de logements vacants élevé (11,7%) avec 1 000 logements vacants.** ▪ Un fort taux de vacance (> à 17%) notamment dans les communes d'Alleyrac, Chadron, Chaudeyrolles et Fay/Lignon - **Une architecture traditionnelle étroitement liée à l'usage du bâti, son époque de construction et aux matériaux disponibles sur le territoire (pierre volcanique, granite ou calcaire, lauze, chaume…)** - **Une volonté politique de rendre attractif les centres-bourgs retranscrite dans le programme « Habiter mieux », la labellisation « Petite cité de caractère »** et la multiplication des études communales d'avant-projet en centre-bourg (Freycenet-la-tour, Laussonne, Fay-sur-Lignon, St-Julien et le Monastier)	- **Le renforcement de l'attractivité des centres-bourgs en mettant en œuvre une action complète et combinée pour améliorer la qualité de vie des habitants et valoriser le patrimoine**	- **Objectif 1.4 : Renforcer l'attractivité des centres-bourgs en mettant en œuvre une action complète et combinée sur tous les leviers qui permettront d'améliorer la qualité de vie des habitants et de valoriser son patrimoine.** ▪ **Contribuer à la valorisation du bâti** : requalification des logements vacants et/ou indignes, lutte contre la précarité énergétique, adapter les logements à la perte d'autonomie… ▪ **Conduire des politiques d'aménagement urbain qualitatives :** favoriser les opérations de restructuration d'îlots bâtis, apaiser la traversée des bourgs par des entrées de bourgs adaptées et des espaces publics repensés, notamment ceux porteurs de vie sociale ▪ **Renforcer et conserver l'activité commerciale et de services en cœur de bourg** en développant l'offre de proximité, reconquérir les friches commerciales vacantes… ▪ **Renforcer les liens entre développement urbain et mobilité :** veiller à mettre en cohérence l'offre en équipements et services dont les commerces avec le maillage de cheminements doux ou celui des stationnements.

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	Enjeux prioritaires	OBJECTIFS DU PADD
- **Un territoire à potentiel sous l'influence du Puy-en-Velay, dans un environnement naturel préservé, connecté à plus grande échelle par la RN 88 en cours d'élargissement à 2X2 voies** - **Saint-Julien-Chapteuil et Le Monastier-sur-Gazeille, deux communes structurantes qui concentrent l'essentiel des équipements structurants de proximité** ▪ Des communes rurales plus faiblement pourvues en équipements et qui dépendent fortement des communes structurantes au quotidien. - **Une accessibilité externe adaptée à la topographie du territoire et majoritairement tournée vers le Puy-en-Velay avec :** ▪ La RN 88 au nord du territoire qui permet de rallier les grandes villes (Saint-Etienne, Lyon, Toulouse), ▪ La D15, axe routier majeur entre Saint-Julien-Chapteuil et Le Puy-en-Velay (plus de 5 400 véhicules quotidiens). ▪ Les axes routiers secondaires qui suivent les vallées, connectant le Nord-Ouest et le Sud-Est du territoire - **Une couverture numérique en amélioration,** sous l'impulsion du Département et de la Région qui accompagne le déploiement du Très Haut Débit (fibre optique et couverture 4G),	- **La prise en compte du projet de déviation de la RN 88, que ce soit en termes de développement économique ou d'accueil de nouvelle population** - **Le développement de modes de transports alternatifs « *au tout véhicule individuel* » qui passe par le renforcement des transports collectifs (transports à la demande et transport interurbain), la promotion du covoiturage, le développement de véhicules électriques et l'aménagement d'infrastructures dédiées** - **Le maintien voire le renforcement d'une offre de services (santé, services publics, éducatifs…) et d'équipements structurants de qualité afin de répondre aux besoins des habitants sur l'ensemble du territoire** - **Le renforcement de la couverture numérique sur l'ensemble du territoire (fibre optique…) ;**	- **Objectif 1.5 : Consolider l'offre de services (santé, services publics, services éducatifs, mobilités…) et d'équipements structurants de qualité afin de répondre aux besoins des habitants sur l'ensemble du territoire.** ▪ **Pérenniser les équipements structurants et les services** (maisons de Services, maisons de santé…), en privilégiant une implantation dans les communes structurantes, afin de garantir les solidarités et liens sociaux propres aux territoires ruraux ▪ **Faciliter le développement du numérique (fibre, 4G) sur le territoire** pour attirer de nouvelles populations et entreprises. ▪ **Soutenir le projet de création d'un demi-échangeur à Saint-Pierre-Eynac en lien avec le projet de déviation de la RN88,** permettant un accès direct vers les pôles structurants voisins. ▪ **Créer et renforcer les liens entre les communes structurantes et les communes rurales en termes d'accessibilité aux équipements et aux services**

Carte de synthèse - Axe 1 : Un territoire accueillant qui mise sur une croissance démographique raisonnée



Réalisation CAMPUS Développement - Janvier 2020
Fond de plan : BD Carto et Topo 2017 / Source : CRAIG

Armature territoriale

- Communes structurantes
- Communes rurales
- Influence du Puy-en-Velay
- Principaux axes routiers
- Projet de déviation de la RN88
- Projet de demi-échangeur
- Principaux cours d'eau

1.1 - Favoriser une croissance démographique raisonnée tout en veillant à maintenir une organisation spatiale équilibrée

- Soutenir la croissance démographique tout en confortant les polarités définies par l'armature territoriale du SCoT

1.2 - Mettre en œuvre une politique de développement résidentiel, en lien avec les objectifs du SCoT, favorisant une gestion économe de l'espace et valorisant la qualité des paysages

- Favoriser un développement résidentiel organisé et harmonieux tout en maitrisant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Programmer une offre de logements neufs durable tout en veillant à un équilibre entre densification et extension urbaine

1.3 - Conduire une politique en matière d'habitat qui réponde à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle

- Produire une offre de logements diversifiée
- Faciliter la remise sur le marché des logements vacants, encourager à la réhabilitation des logements

1.4 - Renforcer l'attractivité des centres-bourgs en mettant en œuvre une action complète et combinée sur tous les leviers qui permettront d'améliorer la qualité de vie des habitants et de valoriser son patrimoine

- Contribuer à valoriser le bâti, conduire des politiques d'aménagement urbain qualitatives…
- Renforcer les liens entre développement urbain et mobilité

1.5 - Consolider l'offre de services (santé, services publics, services éducatifs, mobilités…) et permettre la réalisation d'équipements structurants de qualité afin de répondre aux besoins des habitants sur l'ensemble du territoire

- Pereniser les équipements structurants et les services
- Encourager le développement du numérique
- Prendre en compte la problématique de déneigement à l'échelle intercommunale
- Conduire une réflexion autour de nouvelles formes de mobilités et encourager l'utilisation de modes de transports alternatifs au « *tout véhicule individuel* »

Carte illustrative représentant de manière synthétique certaines orientations du PADD, sans préjudice des différents développements du texte écrit

2.3.2. Axe 2 : Un territoire engagé dans l'accueil d'activités économiques, la préservation du tissu commercial et de services, et des activités agricoles

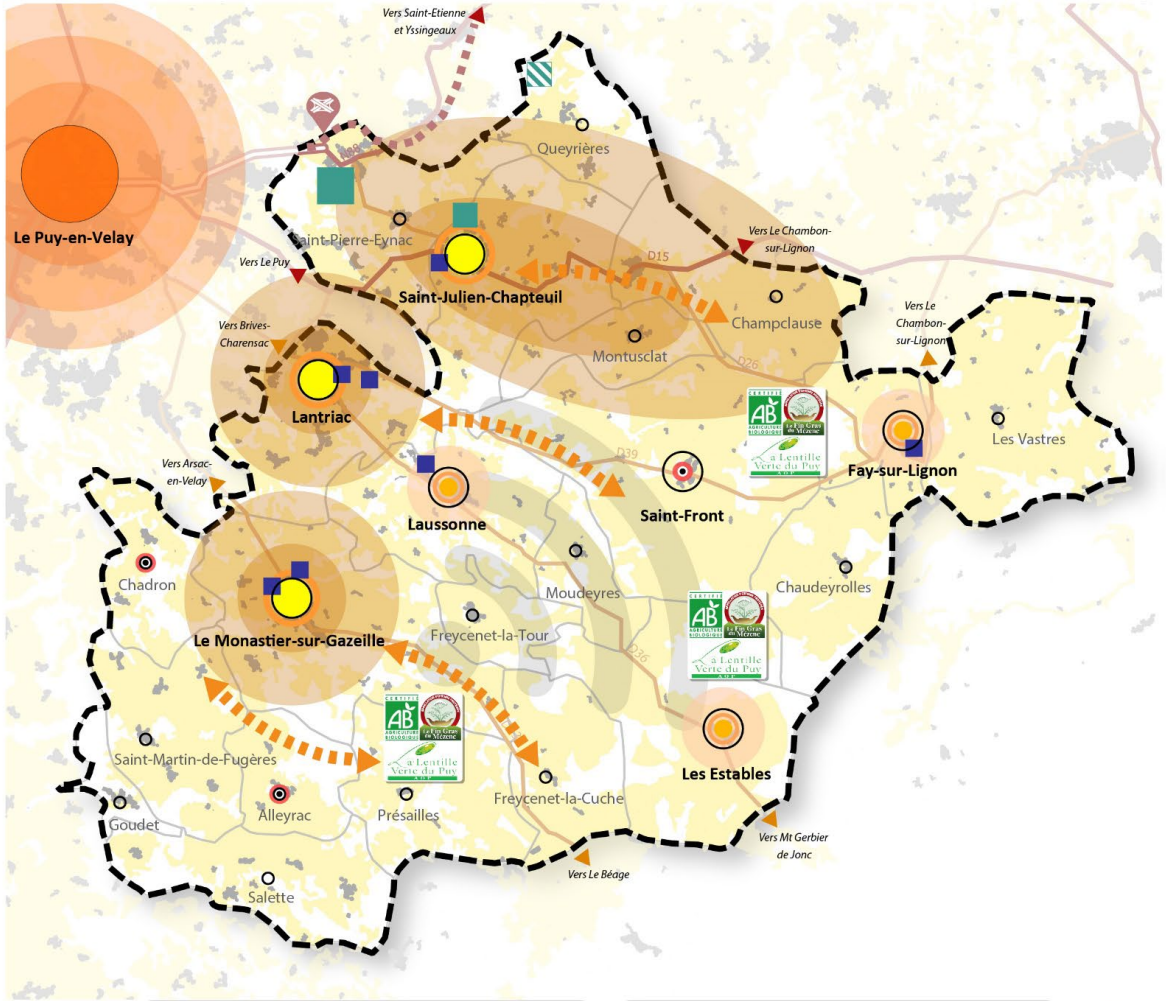
Territoire sous l'influence de l'agglomération du Puy-en-Velay, la Communauté de communes se structure autour de trois pôles commerciaux et de services intermédiaires et trois pôles de proximité. Confronté à la dévitalisation commerciale, il rencontre des difficultés à préserver ses commerces et services de proximité localisés en centre-bourg. L**e territoire favorise également l'accueil d'activités économiques en s'appuyant sur ses zones d'activités, notamment celles proches de la RN88**. Enfin, il se démarque par **une forte tradition agricole avec la prédominance de l'élevage et des labels de qualité** (Fin Gras du Mézenc, Lentille verte du Velay…) … mais reste confronté à des difficultés de pérennité des exploitations.

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	Enjeux prioritaires	OBJECTIFS DU PADD
- **Des zones d'activités concentrées sur les communes structurantes du territoire** ▪ Une seule zone d'activité intercommunale de Lachamp, proche du pôle urbain du Puy-en-Velay et de la N88, zone attractive qui sera valorisée par le projet de demi-échangeur en lien avec la N88 ▪ Des ZAE communales et/ou espaces d'activités qui contribuent au maillage économique du territoire : Saint-Julien-Chapteuil, Lantriac, Laussonne, Le Monastier-sur-Gazeille et Fay/Lignon. ▪ Une capacité foncière faible dans les ZAE malgré des opportunités de développement - **Des prix de foncier attractifs pour susciter un développement exogène mais des contraintes géographiques qui limitent l'attractivité économique du territoire :** contraintes topographiques, couverture numérique insuffisante…	- **La définition d'une stratégie d'accueil d'activités économiques qui vise à identifier les espaces d'activités à vocation intercommunale prioritaires pour le maintien d'une économie dynamique et créatrice d'emplois, notamment dans le secteur artisanal et tertiaire** - **Proposer des conditions d'accueil susceptibles de renforcer l'attractivité économique du territoire : améliorer la couverture numérique et téléphonique du territoire, faciliter les flux de circulation…**	- **Objectif 2.1 : Rationnaliser et optimiser le développement du foncier à vocation économique tout en veillant à un équilibre territorial et en respectant les objectifs du SCoT** ▪ Conforter et développer les deux grandes zones d'activités intercommunales du territoire : Lachamp à Saint-Pierre-Eynac, Le Pistouvayre à Saint-Julien-Chapteuil ▪ Optimiser les capacités d'accueil des zones d'activités d'intérêt local que ce soit en extension urbaine ou en densification. ▪ Disposer de nouveaux sites d'activités susceptibles d'accueillir des activités et emplois indispensables à la vitalité du territoire et au maintien des entreprises locales, ▪ Requalifier les zones d'activités existantes, améliorer l'intégration urbaine et paysagère du bâti, traiter les friches potentielles, rendre lisible et visible l'offre du territoire pour les entreprises

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	Enjeux prioritaires	OBJECTIFS DU PADD
- **Un territoire qui se structure autour de trois pôles commerciaux et de services intermédiaires (Saint-Julien-Chapteuil, Lantriac et Le Monastier) et trois pôles de proximité (Les Estables, Fay-sur-Lignon et Laussonne) … mais qui restent sous l'influence de plusieurs pôles extérieurs** - **Un territoire confronté à des difficultés pour préserver les commerces et services de proximité** ▪ Des centres-bourgs et centre-ville confrontés à la « dévitalisation » commerciale : rotation des gérants et fermeture de commerces de proximité. ▪ … mais des communes qui s'investissent pour redynamiser leur centre bourg à travers des projets d'aménagement et/ou de revitalisation : Freycenet-la-Tour, Fay-sur-Lignon, Laussonne… mais aussi bientôt Saint-Julien-Chapteuil et le Monastier/Gazeille - **Des prix de foncier attractifs pour susciter un développement exogène mais des contraintes géographiques qui limitent l'attractivité économique du territoire :** contraintes topographiques, couverture numérique insuffisante…	- **Le maintien d'un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces et d'équipements, garant de lien social entre le secteur rural et les communes structurantes** - **Le renforcement de l'attractivité économique du territoire : améliorer la couverture numérique et téléphonique du territoire, faciliter les flux de circulation…**	- **Objectif 2.2 : Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces et d'équipements, garant de lien social entre le secteur rural et les communes structurantes** ▪ **Assurer une offre commerciale de proximité,** facteur d'attractivité et de vie pour les communes rurales, en s'appuyant notamment sur les opérations de revitalisation de centre-bourg portées par les communes ○ Conforter les communes structurantes du territoire afin de soutenir leurs fonctions économiques et de services ; ○ Privilégier une offre renforcée de commerces de proximité et itinérant au sein du tissu urbain des centralités, en créant les conditions favorables que ce soit en termes d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine. ▪ **Soutenir le développement des filières courtes et valoriser les productions locales** : commercialisation et vente directe des produits, appui au développement des filières alimentaires locales, achats écoresponsables dans la commande publique (cantines, restauration collective…) - **Objectif 2.3 : Proposer des conditions d'accueil susceptibles de renforcer l'attractivité économique du territoire : améliorer la couverture numérique et téléphonique du territoire, faciliter les flux de circulation…**

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	Enjeux prioritaires	OBJECTIFS DU PADD
- **60% de la superficie du territoire sont des terres à vocation agricole** ▪ La surface moyenne déclarée à la PAC est de 96 ha/exploitation. ▪ 332 exploitations agricoles pour 437 ETP - **Une agriculture tournée majoritairement vers l'élevage avec 59% des exploitants en bovins allaitants.** - **23% des exploitations ont choisi d'utiliser les circuits courts comme mode de commercialisation.** - **Un patrimoine culinaire de qualité qui se démarque par Le Label « Fin Gras du Mézenc », la lentille verte du Puy, vecteur de valorisation de la filière agricole du territoire.**	- **La préservation et la diversification de l'activité agricole qui contribue à la fois à la dynamique économique du territoire (maintien des exploitations, agrotourisme), à la préservation de la biodiversité (pastoralisme...) et à la valorisation du cadre de vie (en termes de paysage notamment)**	- **Objectif 2.4 : Préserver l'activité agricole qui contribue à la fois à la dynamique économique et « *au bon vivre* » sur le territoire grâce à un cadre de vie de qualité** ▪ **Soutenir les filières traditionnelles**, au travers de labels officiels de qualité (Fin gras du Mézenc, Lentille verte du Velay, agriculture biologique) et de la valorisation des produits en circuits courts. ▪ **Préserver les espaces agricoles pour maintenir une activité extensive et limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles en cherchant à rationaliser le développement de l'urbanisation.** ▪ **Préserver la vocation des villages et hameaux agricoles afin de garantir la fonctionnalité des espaces agricoles dans l'organisation du territoire.** Il s'agit notamment de favoriser l'éventuel développement des exploitations agricoles au sein du tissu bâti, limiter les conflits d'usage engendrés par l'implantation d'habitations à proximité des exploitations (appliquer les règles de réciprocité et prendre en compte les périmètres sanitaires), maintenir les circulations (animaux et engins) et les accès agricoles.

Carte de synthèse - Axe 2 : Un territoire engagé dans l'accueil d'activités économiques, la préservation du tissu commercial et de services, et des activités agricoles



Armature territoriale

- Communes structurantes
- Communes rurales
- Pôle urbain du Puy-en-Velay
- Principaux axes routiers
- Projet de déviation de la RN88
- Projet de demi-échangeur

2.1 : Rationnaliser et optimiser le développement du foncier à vocation économique tout en veillant à un équilibre territorial et en respectant les objectifs du SCoT

- Poursuivre le développement des zones d'activités intercommunales
- Optimiser les capacités d'accueil des zones d'activités d'intérêt local
  Requalifier les zones d'activités existantes
- Créer un nouvel espace d'activités au lieu-dit le Triadour (Queyrières)

2.2 : Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces et d'équipements, garant de lien social entre le secteur rural et les communes structurantes

- Pôle majeur
- Pôle secondaire
- moins de 3 commerces

Assurer une offre commerciale de proximité, facteur d'attractivité et de vie pour les communes rurales

2.3 : Proposer des conditions d'accueil susceptibles de renforcer l'attractivité économique du territoire

- Améliorer la couverture numérique et téléphonique du territoire,
- Faciliter les flux de circulation

2.4 : Préserver l'activité agricole qui contribue à la fois à la dynamique économique et « au bon vivre » sur le territoire grâce à un cadre de vie de qualité

- Soutenir les filières traditionnelles et valoriser les produits en circuits courts
- Préserver les espaces agricoles pour maintenir une activité extensive
  Préserver la vocation des villages et hameaux agricoles

mézencloiremeygal Communauté de Communes

0 5 10 km

Réalisation CAMPUS Développement - Janvier 2020
Fond de plan : BD Carto et Topo 2017 / Source : CRAIG

CAMPUS DÉVELOPPEMENT

Carte illustrative représentant de manière synthétique certaines orientations du PADD, sans préjudice des différents développements du texte écrit

2.3.3. Axe 3 : Un territoire à vocation touristique qui s'appuie sur une richesse naturelle, patrimoniale et culturelle d'une grande diversité

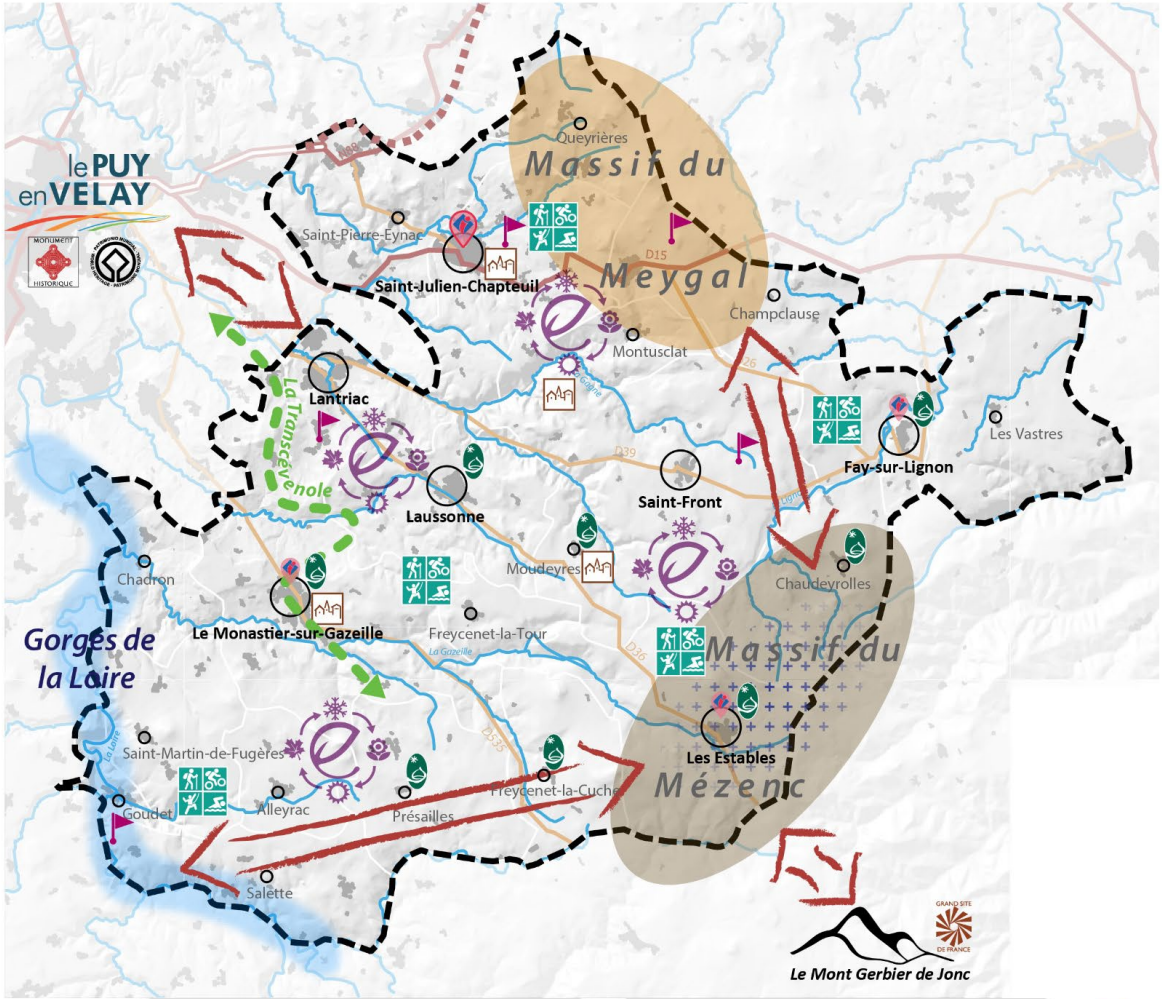
Le tourisme constitue **un pilier économique et un levier d'attractivité majeur** de la Communauté de communes du Mézenc-Loire-Meygal. Elle est une destination privilégiée pour les adeptes du **« tourisme vert »** qui peuvent y pratiquer une multitude d'activités de pleine nature au sein de sites naturels reconnus et valorisés (site Classé du Massif du Mézenc, gorges de la Loire, vallée du Haut-Lignon… et à proximité le site classé du Mont Gerbier-de-Jonc qui rayonne sur tout le territoire). De nombreux labels mettent en valeur **la richesse et la diversité du patrimoine bâti** (Monastier-sur-Gazeille, labellisé « Petite Cité de Caractère »), du **patrimoine culturel et culinaire** (AOC « Fin Gras du Mézenc » et « Lentille Verte du Puy »), du Mézenc-Loire-Meygal.

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	Enjeux prioritaires	OBJECTIFS DU PADD
- **Une organisation touristique structurée autour de l'OT intercommunal Mézenc-Loire-Meygal** - **Une offre touristique diversifiée en lien avec les principaux pôles touristiques** - **Un territoire structuré autour d'un pôle majeur, le Massif du Mézenc reconnu pour son domaine nordique sur la station des Estables, et deux pôles secondaires : les gorges de la Haute Vallée de la Loire et l'espace nordique du Meygal**	- **Le renforcement de la vocation touristique du territoire, pilier économique majeur et axe d'attractivité principal** ▪ Renforcer et optimiser le rôle de l'Office de Tourisme, « outil au service de ses habitants et de son territoire » ▪ Valoriser les démarches de labellisation réalisées et à venir.	- **Objectif 3.1 : Privilégier une approche touristique globale qui mise à la fois sur les pôles touristiques structurants (Mézenc, Meygal, Gorges de la Loire) et sur la diversité des richesses patrimoniales, réparties sur l'ensemble du territoire** ▪ Créer un maillage touristique visible à l'échelle intercommunale, en pérennisant l'offre existante et en valorisant les projets en cours (aménagement de la Transcévenole, labellisation…). ▪ S'appuyer sur la notoriété des pôles touristiques majeurs pour faire découvrir la diversité du territoire et les petits sites patrimoniaux de qualité disséminés sur l'ensemble du territoire. ▪ Établir des synergies entre les pôles touristiques structurants du territoire, notamment entre les massifs du Mézenc et du Meygal, les gorges de la Loire, mais aussi avec les sites emblématiques voisins (ville du Puy-en-Velay et Mont-Gerbier). ▪ Fédérer les différents acteurs du tourisme à l'échelle du territoire en s'appuyant sur l'Office du Tourisme intercommunal et les partenaires tels que le Département, le PNR des Monts d'Ardèche.

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	Enjeux prioritaires	OBJECTIFS DU PADD
- **Un territoire structuré autour d'un pôle majeur, le Massif du Mézenc reconnu pour son domaine nordique sur la station des Estables, et deux pôles secondaires : les gorges de la Haute Vallée de la Loire et l'espace nordique du Meygal** - **Un patrimoine naturel de grande qualité qui permet de pratiquer une multitude d'activités de pleine nature** ▪ Des sites naturels reconnus et valorisés : site classé du Massif du Mezenc, gorges de la Loire, vallée du Haut-Lignon… et à proximité le site classé du Mont Gerbier-de-Jonc qui rayonne sur tout le territoire ▪ Un patrimoine bâti remarquable, articulé autour du Monastier-sur-Gazeille, labellisé « Petite Cité de Caractère » mais aussi St-Julien Chapteuil... - **Un patrimoine culinaire de qualité qui se démarque par Le Label « Fin Gras du Mézenc », la lentille verte du Puy, vecteur de valorisation de la filière agricole du territoire.**	- **Le renforcement de la vocation touristique du territoire, pilier économique majeur et axe d'attractivité principal** ▪ Structurer l'offre touristique autour des activités de pleine nature qui sont incontournables à l'échelle du territoire ▪ Développer et diversifier une offre d'hôtellerie (fonction et équipements) par exemple pour l'accueil de séminaire… mais aussi le secteur du bien-être, de la santé qui est en pleine expansion aujourd'hui ▪ Valoriser les démarches de labellisation réalisées et à venir. ▪ Développer l'itinérance culturelle (à pied et numérique)	- **Objectif 3.2 : Conforter le développement des activités de pleine nature sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal** ▪ Soutenir et renforcer l'attractivité du site des Estables, en lien avec le projet « Station 4 saisons » ▪ Valoriser les autres pôles et sites à vocation de loisirs du territoire : site nordique du Meygal, vallée et gorges de la Loire, Transcévenole, Suc de Chapteuil, lac de Saint-Front, Grottes de Couteaux… ▪ Proposer une offre d'activités de plein air diversifiée - **Objectif 3.3 : Mettre en valeur la dimension patrimoniale, naturelle ou culturelle, à travers les démarches de labellisations en cours et à venir qui valorisent le territoire** ▪ Promouvoir la richesse et la diversité du patrimoine bâti local ▪ Soutenir les labellisations en cours et les labels « d'échelles supérieures » ▪ Proposer une programmation évènementielle et culturelle de bon niveau, facteur d'attractivité pour le territoire ; ▪ Soutenir les démarches et porteurs de projets d'éco-tourisme : éco-hébergement, circuits courts et alimentation durable, activités de pleine nature, circuits culturels, découverte des savoirs faire locaux…

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	Enjeux prioritaires	OBJECTIFS DU PADD
- **Une offre d'hébergements marchands diversifiée sur le territoire, marquée par :** ▪ 3910 lits marchands en 2017 répartis comme suit : 29,7% en villages vacances, 21,7% en meublés, 18,8% en camping, 16,1% de gîtes/gîtes de groupe… ▪ Une hôtellerie peu développée (environ 6% des lits marchands), un manque de restauration le weekend ▪ Des gîtes peu qualitatifs.	- **Le renforcement de la vocation touristique du territoire, pilier économique majeur et axe d'attractivité principal** ▪ Développer et diversifier une offre d'hôtellerie (fonction et équipements) par exemple pour l'accueil de séminaire… mais aussi le secteur du bien-être, de la santé qui est en pleine expansion aujourd'hui	- **Objectif 3.4 : Adapter l'offre touristique à une clientèle plus large et la développer tout au long de l'année** ▪ Encourager le développement des hébergements touristiques « haut de gamme » (établissements hôteliers, camping, immobilier de loisirs…) et diversifier l'offre (accueil de groupe, hébergements insolites…). ▪ Proposer une offre touristique en hors saison privilégiant l'accueil de publics différents (groupes, séminaires, séniors…) pour compléter l'offre familiale déjà présente. ▪ Privilégier une ouverture prolongée des lieux touristiques dans une démarche de valorisation « 4 saisons » du territoire : ▪ S'appuyer sur les opportunités qu'offrent les évènements limitrophes au territoire pour valoriser les ressources du territoire (offre d'hébergements, promotion des produits…).

Carte de synthèse - Axe 3 : Un territoire à vocation touristique qui s'appuie sur une richesse naturelle, patrimoniale et culturelle d'une grande diversité



Réalisation CAMPUS Développement - Janvier 2020
Fond de plan : BD Carto et Topo 2017 / Source : CRAIG

Armature territoriale

- Communes structurantes
- Communes rurales
- Principaux axes routiers
- Projet de déviation de la RN88
- Principaux cours d'eau

3.1 : Privilégier une approche touristique globale qui mise à la fois sur les pôles touristiques structurants (Mézenc, Meygal, Gorges de la Loire) et sur la diversité des richesses patrimoniales, réparties sur l'ensemble du territoire

- S'appuyer sur la notoriété des pôles touristiques majeurs pour faire découvrir la diversité du territoire
- Établir des synergies entre les pôles touristiques structurants du territoire et les sites emblématiques voisins
- Fédérer les différents acteurs du tourisme à l'échelle du territoire
  - PNR des Monts d'Ardèche
  - Office de tourisme intercommunal

3.2 : Conforter le développement des activités de pleine nature sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal

- Soutenir et renforcer l'attractivité du site des Estables, en lien avec le projet «Station 4 saisons»
- Valoriser les autres pôles et sites à vocation de loisirs du territoire
- Proposer une offre d'activités de plein air diversifiée

3.3 : Mettre en valeur la dimension patrimoniale, naturelle ou culturelle, à travers les démarches de labellisations en cours et à venir qui valorisent le territoire

- Promouvoir la richesse et la diversité du patrimoine bâti local
- Soutenir les labellisations en cours et et à venir tout ainsi que les démarches et porteurs de projets d'éco-tourisme

3.4 : Adapter l'offre touristique à une clientèle plus large et la développer tout au long de l'année

- Proposer une offre touristique en hors saison privilégiant l'accueil de publics différents et une ouverture prolongée des lieux touristiques dans une démarche de valorisation « 4 saisons » du territoire
- S'appuyer sur les opportunités qu'offrent les évènements limitrophes au territoire pour valoriser les ressources du territoire

Carte illustrative représentant de manière synthétique certaines orientations du PADD, sans préjudice des différents développements du texte écrit

2.3.4. Axe 4 : Un territoire préservant son cadre de vie rural et valorisant ses richesses naturelles

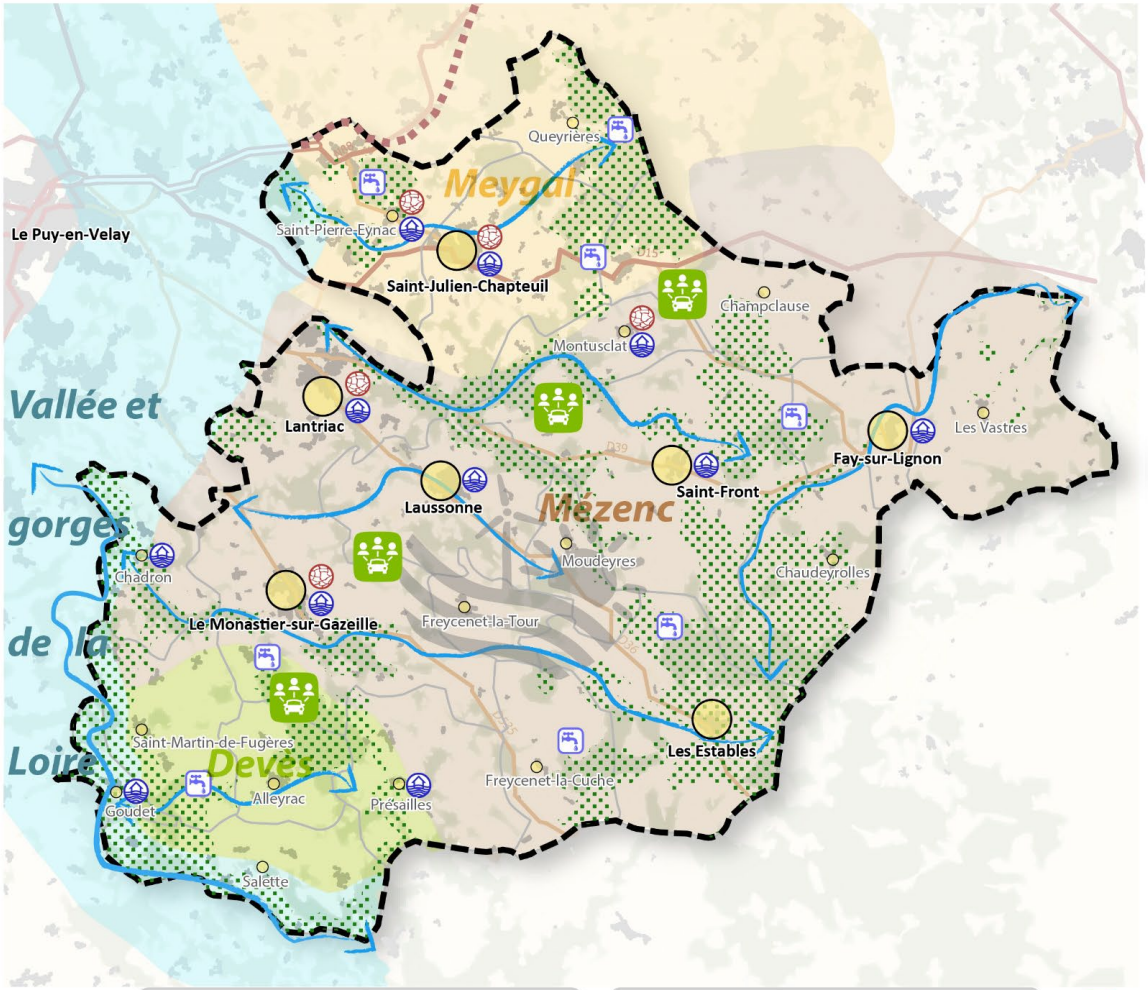
A cheval sur le Meygal, le Mézenc, et la vallée de la Loire, le territoire de la communauté de communes jouit d'un **paysage remarquable et d'une richesse écologique reconnue par les différents zonages naturels à préserver**. **Le maintien de la qualité des cours d'eau et des milieux associés constitue un enjeu majeur pour le territoire** du fait de leur omniprésence (Gorges de la Loire, de la Gazeille, Lac de Saint-Front, Narse de Chaudeyrolles …). La prise en compte des risques majeurs est également indissociable des choix d'urbanisation du territoire. Le territoire est **notamment exposé aux risques inondation et mouvement de terrain.** Enfin, **limiter les consommations énergétiques dans le secteur résidentiel et les transports** est aussi une réflexion à mener afin de répondre aux défis de demain.

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	Enjeux prioritaires	OBJECTIFS DU PADD
- **Une occupation du sol largement dominée par les « forêts et milieux semi-naturels » et les « espaces agricoles »** - **La forte naturalité du territoire qui se traduit par la présence d'un grand nombre de sites réglementaires et d'inventaires :** ▪ Natura 2000 : ZSC Mézenc, ZSC / ZPS : Gorges de la Loire, ZSC Sucs du Velay Meygal, ZSC Suc de Bresse, ZSC Haute vallée du Lignon représentant 15 % du territoire ➔ 15 % du territoire ▪ 36 ZNIEFF de type I (27 % du territoire) et 3 ZNIEFF de type II (81 %) ▪ 7 ENS et 3 sites du CEN ▪ De nombreux réservoirs de biodiversité - **Un mitage récent sur les secteurs sous l'influence du Puy-en-Velay (Saint-Julien-Chapteuil, Saint-Pierre-Eynac, Lantriac)**	- **La préservation des milieux naturels (Natura 2000, ZNIEFF I) et des zones humides** - **La préservation des continuités écologiques en limitant l'étalement urbain et le mitage en direction de l'Agglomération ponote**	- **Objectif 4.1 : Protéger un environnement naturel de grande qualité, support du cadre de vie du territoire** ▪ Préserver les fonctionnalités écologiques en limitant l'étalement urbain et le mitage ○ Préserver de toute nouvelle urbanisation les réservoirs de biodiversité, et notamment les sucs du Meygal, le Mézenc, les gorges de la Loire et de ses affluents ○ Maintenir les coupures agro-naturelles entre les différentes enveloppes bâties, plus particulièrement à proximité de l'agglomération ponote. ○ Limiter le mitage et l'urbanisation linéaire le long des voies, notamment sur les communes de plaine. ○ Préserver les cours d'eau et les milieux associés par leur inconstructibilité (Loire, Sumène, Gazeille…); ▪ Favoriser une approche éco paysagère dans les choix opérés en matière d'aménagement ○ Préserver les paysages emblématiques du territoire (Mézenc, gorges de la Loire, Sucs…) et notamment ses points de vue ; ○ Favoriser la prise en compte des éléments de biodiversité au travers des composantes paysagères du territoire ;

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	Enjeux prioritaires	OBJECTIFS DU PADD
- **Un territoire fortement exposé au risque inondation** ▪ 4 PPRi approuvés (la Gagne et affluents à Lantriac, la Laussonne et l'Aubépin à Laussonne, la Sumène à St-Julien-Chapteuil et St-Pierre-Eynac et celui de la Loire, de l'Holme et du Riou Blanc à Goudet**)** - **Un territoire fortement exposé au risque mouvement de terrain** (glissement, effondrement de cavités souterraines, éboulements et chutes de blocs, retrait et gonflement des argiles) ▪ 2 PPRmt approuvés (Saint-Julien-Chapteuil et Saint-Pierre-Eynac) Risque feux de foret - **Un risque de transports de matières dangereuses en lien avec les canalisations de gaz et la RN88 (St-Pierre-Eynac)**	- **La limitation de l'urbanisation des zones à risque : Intégrer les zones à risques (PPRi, PPRrga)** - **L'amplification des risques : intégrer la gestion des eaux de pluie au PLUi (inondation) et limiter le mitage urbain (feux de forêt)** - **L'exposition de nouvelles populations aux risques et ne pas amplifier les expositions existantes**	- **Objectif 4.2 : Prévenir les risques et les nuisances** ▪ **Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales pour limiter les risques d'inondation, de ruissellement et de mouvement de terrain** ○ Limiter l'urbanisation des zones à risque connues (inondation et mouvement de terrain), en prenant en compte le zonage des Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRi de la Loire, Sumène…) et des PPR gonflement et retrait des argiles, valant servitude d'utilité publique ; ▪ **Ne pas exposer la population à de nouveaux risques et nuisances et ne pas générer de nouvelles pollutions** ○ Veiller à la prise en compte de la qualité de l'air de long des axes routiers majeurs : limiter l'urbanisation le long de la RN88 et de la RD15 ○ Favoriser l'ouverture des zones à l'urbanisation sur les secteurs déjà desservis par le réseau d'assainissement collectif et veiller à une bonne adéquation entre le développement urbain d'une part et les capacités de traitement des eaux usées d'autre part. ○ Préserver la qualité de l'eau potable en intégrant les périmètres de protections de captage, et en veillant à une bonne adéquation entre le développement urbain et la ressource en eau disponible

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	Enjeux prioritaires	OBJECTIFS DU PADD
- Une utilisation prédominante de la voiture et des mobilités alternatives à développer ▪ Un usage prédominant de la voiture (81% des trajets domicile-travail et 91% des ménages motorisés), ▪ Une offre faible de transports en commun, inégalement répartie sur le territoire et tournée essentiellement vers un public scolaire, ▪ Une offre de covoiturage peu installée sur le territoire mais qui pourrait se développer, notamment à travers des initiatives communales et intercommunales - De nombreuses ressources naturelles exploitées qui constituent des atouts en matière de développement économique et de transition énergétique, mais parfois qui peuvent générer des nuisances pour le voisinage : ▪ Le parc éolien des Barthes sur Freycenet-la-Tour et Moudeyres ▪ Des carrières de basalte à Saint-Front, Présailles/Freycenet-La-Tour, le Monastier… et une sablière à Saint-Pierre-Eynac	- **La réduction des consommations énergétiques, en particulier dans le secteur résidentiel** - **Le développement de modes de transports alternatifs « *au tout véhicule individuel* » qui passe par le renforcement des transports collectifs (transports à la demande et transport interurbain), la promotion du covoiturage, le développement de véhicules électriques et l'aménagement d'infrastructures dédiées** - **Le développement de la production d'énergies renouvelables tout en veillant à préserver les qualités naturelles du territoire**	- **Objectif 4.3 : Engager le territoire dans la transition écologique, favoriser la sobriété énergétique** ▪ Limiter les consommations énergétiques du bâti public et privé, et des équipements publics ▪ Optimiser les aménagements pour permettre les déplacements non motorisés ou à faible empreinte carbone ▪ Favoriser le développement des énergies renouvelables et valoriser les ressources locales tout en veillant à préserver le patrimoine naturel et paysager : ○ Privilégier le développement du photovoltaïque sur les bâtiments publics et privés et/ou sur du foncier déjà artificialisé et dégradé ○ Favoriser l'utilisation par la collectivité des ressources bois locales, tout en garantissant une gestion durable des espaces forestiers ; ○ **Veiller à la pérennité des carrières et à leurs capacités pour un approvisionnement en matériaux locaux**, dans le respect des enjeux paysagers et environnementaux et en assurant la prévention des nuisances. ○ **Limiter le développement de l'éolien aux parcs existants** tout en permettant leur développement (évolution / régénération).

Carte de synthèse - Axe 4 : Un territoire préservant son cadre de vie rural et valorisant ses richesses naturelles



Armature territoriale

- Communes structurantes
- Communes rurales
- Principaux axes routiers
- Projet de déviation de la RN88

4.1 : Protéger un environnement naturel de grande qualité, support du cadre de vie du territoire

- Préserver de toute nouvelle urbanisation les réservoirs de biodiversité
- Préserver les cours d'eau et les milieux associés
- Favoriser une approche éco paysagère dans les choix opérés en matière d'aménagement

4.2 : Prévenir les risques et les nuisances

- Limiter l'urbanisation des zones à risque connues (inondation et mouvement de terrain)
- Préserver la qualité de l'eau potable en intégrant les périmètres de protections de captage, et en veillant à une bonne adéquation entre le développement urbain et la ressource en eau disponible

4.3 : Engager le territoire dans la transition écologique, favoriser la sobriété énergétique

- Limiter les consommations énergétiques du bâti public et privé, et des équipements publics
- Optimiser les aménagements pour permettre les déplacements non motorisés ou à faible empreinte carbone
- Poursuivre le développement des énergies renouvelables dans le respect du patrimoine naturel et paysager

mézencloiremeygal Communauté de Communes

0 5 10 km

Réalisation CAMPUS Développement - Janvier 2020
Fond de plan : BD Carto et Topo 2017 / Source : CRAIG

CAMPUS DÉVELOPPEMENT

Carte illustrative représentant de manière synthétique certaines orientations du PADD, sans préjudice des différents développements du texte écrit

3.JUSTIFICATIONS DES MESURES REGLEMENTAIRES

3.1. Justifications des plans de secteurs

3.1.1. Présentation des plans de secteur

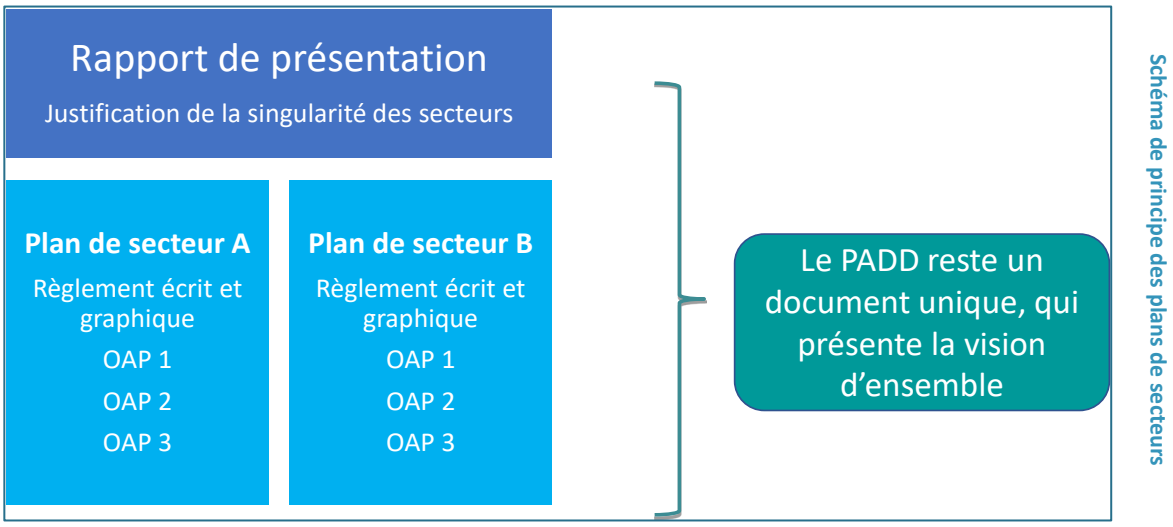
En lien avec le PADD et compte tenu des spécificités territoriales, **la Communauté de communes du Mézenc-Loire-Meygal a décidé de définir deux plans de secteurs pour la déclinaison réglementaire du PLUi, par délibération en date du 16 septembre 2021**.

Mis en place depuis la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) et renforcé par la Loi ALUR, ils permettent l'élaboration d'orientations d'aménagement et de zonages spécifiques à l'échelle de certaines communes ou regroupement de communes au sein du PLUi.

« Lorsqu'il est élaboré par un EPCI compétent, le plan local d'urbanisme peut comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'EPCI. Le plan de secteur précise les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifique à ce secteur… Après un débat au sein de l'organe délibérant de l'EPCI, celui-ci délibère sur l'opportunité d'élaborer ce plan.
Lorsque l'élaboration d'un plan de secteur a été décidée, l'avis sur ce plan de la ou des communes dont il couvre le territoire est sollicité avant l'approbation du plan local d'urbanisme par l'organe délibérant de l'EPCI. » (Article L 151-3 du CU)

Ainsi, si l'ensemble des communes reste couvert par un même PLUi et en particulier un PADD portant sur l'ensemble du territoire communautaire, **les plans de secteur offrent une souplesse pour mieux intégrer les spécificités de certains espaces infracommunautaires**. Ils permettent notamment :

- **Une adaptation du règlement** (écrit et graphique) à **des territoires de taille conséquente**, à **un contexte territorial diversifié** (ville importante, couronne périurbaine, ruralité), et à **des réalités urbaines et physiques différentes** (tissu bâti, paysage, risques…).
- **Un règlement qui s'avère plus lisible** (moins de secteurs indicés), qui facilite l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- **Une plus grande cohérence des OAP et du règlement écrit** avec les enjeux/problématiques du territoire, notamment si celui-ci est vaste et/ou hétérogène
- **Une meilleure <u>implication de chaque équipe municipale</u> dans la démarche communautaire**.



La constitution des plans de secteur a été établie afin de **mieux intégrer les spécificités de certains espaces infracommunautaires** sur la base des arguments suivants :

- **Secteur A :**

Il s'agit d'un secteur à forte vocation résidentielle sous l'influence de l'agglomération du Puy-en-Velay qui se caractérise par :

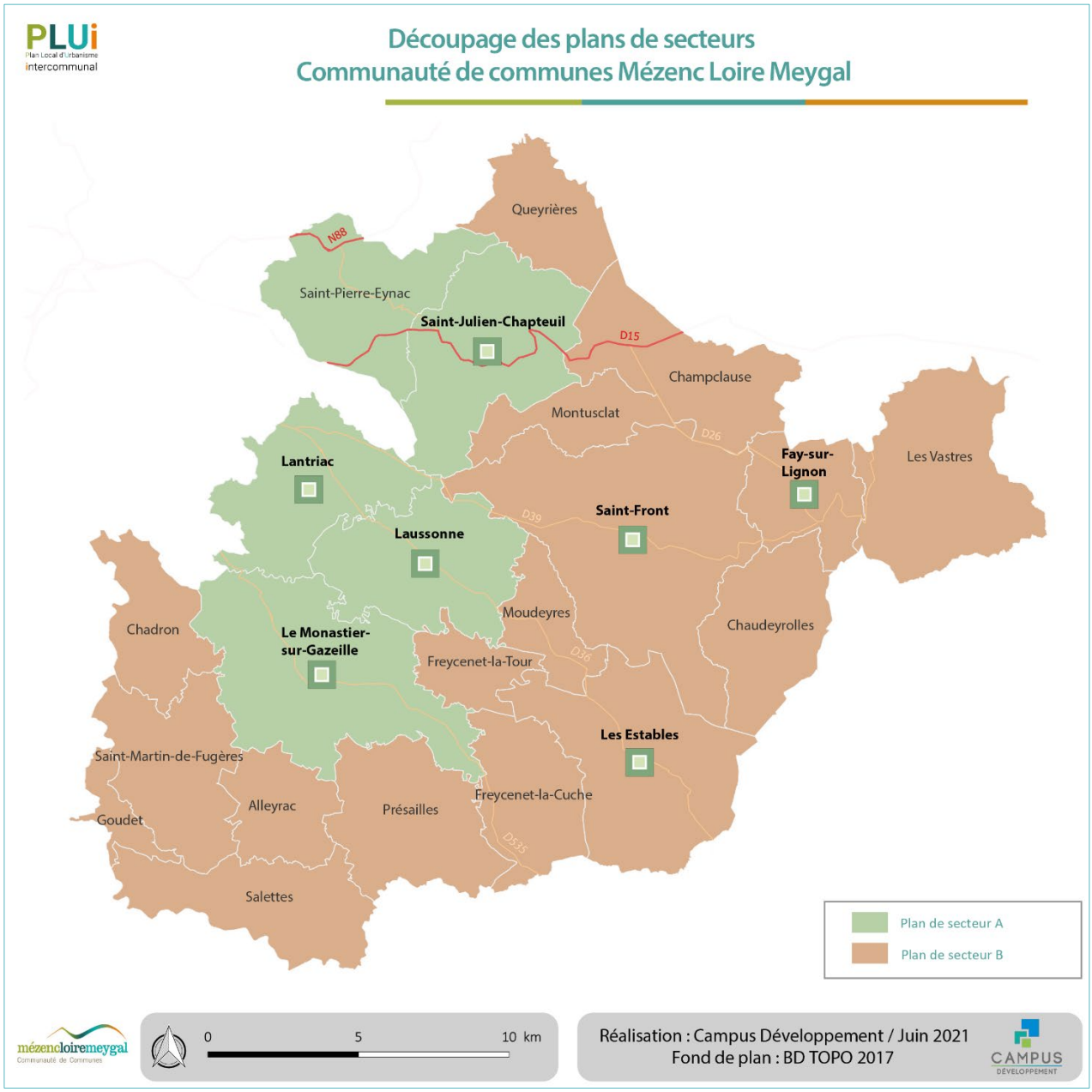
SECTEUR A	SECTEUR B
5 communes	*17 communes*
Lantriac, Laussonne, Le Monastier-sur-Gazeille, Saint-Julien-Chapteuil Saint-Pierre-Eynac	Alleyrac, Chadron, Champclause, Chaudeyrolles, Fay-sur-Lignon, Freycenet-la-Cuche, Freycenet-la-Tour, Goudet, Les Estables, Montusclat, Moudeyres, Présailles, Queyrières, Saint-Front, Saint-Martin-de-Fugères, Salettes Les Vastres

- Des communes qui concentrent plus de 70% de la population du territoire ;
- Des villages au caractère résidentiel affirmé avec un noyau historique, des faubourgs et de grandes extensions résidentielles pavillonnaires ;
- Une forte dynamique de la construction neuve, en particulier sur St-Pierre-Eynac, St-Julien-Chapteuil et Lantriac ;
- Une desserte très favorable avec la proximité de la RN 88, en cours d'élargissement à 2x2 voies, et un réseau de voies départementales de qualité (D15, D535, D28…).
- Une concentration des principales zones d'activités économiques intercommunales dont la zone de Lachamp à Saint-Pierre-Eynac connectée à la RN88 ;
- La présence des principaux pôles structurants du territoire, en termes de commerces et services de proximité (Saint-Julien-Chapteuil, Le Monastier-sur-Gazeille…).

- **Secteur B :**

Il s'agit d'un secteur regroupant des communes rurales de moyenne montagne, faiblement pourvues en équipements et services, qui se caractérise par :

- Des communes à rayonnement local, dépendantes des territoires voisins mais dont l'accessibilité est plus complexe ;
- Des communes marquées par une faible dynamique de la construction neuve, un déclin démographique plus marqué et une surreprésentation des résidences secondaires ;
- Une forte vocation agricole (élevage) et touristique avec une offre tournée vers les activités de pleine nature ;
- Un environnement préservé avec une grande richesse écologique et paysagère ;
- Des contraintes géographiques qui rendent la mobilité plus difficile et un enneigement à prendre en compte ;
- Une architecture de moyenne montagne avec des toitures à pente plus forte et davantage de couvertures en lauze.



3.1.2. L'établissement des plans de zonage (Secteurs A et B) – Les principes retenus

Pour rappel, la Communauté de Communes Mézenc-Loire-Meygal est couverte par 9 documents d'urbanisme communaux :

SECTEUR A	SECTEUR B
5 communes sur 5	*4 communes sur 17*
PLU de Saint-Julien-Chapteuil – 2018 Carte Communale de Laussonne – 2009 PLU de Saint-Pierre-Eynac - 2006 PLU du Monastier-sur-Gazeille – 2006 PLU de Lantriac - 2004	PLU des Estables – 2008 PLU de Saint-Front - 2006 Carte Communale de Queyrières - 2006 Carte Communale de Chadron - 2005

Documents d'urbanisme en vigueur et leur année d'approbation

Hormis pour la commune de Saint-Julien-Chapteuil, les PLU et cartes communales existants sont relativement anciens. Le présent projet de PLUi s'appuie sur les zonages des PLU existants qui ont néanmoins dû être « *mis à plat* » pour les adapter aux évolutions du territoire et pour les mettre en cohérence avec les objectifs du PADD et les directives du SCOT.

D'une façon générale, les plans de zonage des secteurs A et B du PLUi ont donc été établis au regard de critères et besoins suivants :

- **L'organisation urbaine du territoire intercommunal** avec la prise en compte des enveloppes urbaines existantes afin de concentrer l'urbanisation sur les secteurs bâtis et d'inciter à la densification.
- **La vocation agricole des villages** et la suppression du « *pastillage* » Nh/Uh… L'habitat trop diffus ou les villages et hameaux à vocation principalement agricole (périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles omniprésents) n'ont pas été inclus dans les périmètres constructibles afin de pérenniser les exploitations agricoles. Pour anticiper leur développement, ils sont classés en zone A dans laquelle la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que de l'édification d'annexes sont autorisées.
- **La prise en compte des éléments remarquables et/ou identitaires du territoire** : la trame verte et bleue, les enveloppes de présomption de zones humides …, mais aussi la silhouette générale des espaces bâtis, les contraintes topographiques, les risques naturels…
- **La présence d'infrastructures : voirie, réseaux secs, réseaux humides…** (notamment en recherchant à optimiser les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif dans les bourgs et les villages le cas échéant).
- **L'existence d'opportunités foncières** facilement mobilisables et présentant le moins d'impact sur l'environnement et les paysages.

⇒ Synthèse des zones du PLU

Conformément au Code de l'Urbanisme (articles R151-17 à R151-25), le plan de zonage distingue quatre types de zones, elles-mêmes découpées en sous-zones répondant aux différentes caractéristiques du territoire communal et tenant compte de leurs spécificités.

La répartition des zones du projet de PLUi de la Communauté de Communes Mézenc-Loire-Meygal fait apparaître que **97,7%** (45 146 ha) de la superficie de l'intercommunalité est classée en **zones agricoles et naturelles**. Plus précisément, 28 278 ha (61,2%) ont été classés en zones agricoles et 16 868 ha (36,5%) en zones naturelles dans le projet de PLUi.

Les **zones urbaines** (U), quant à elles, ne représentent que **2,16%** de la superficie intercommunale (soit 1000,2 ha), et les **zones à urbaniser** (zones AU) représentent **0,13%** (59,3 ha) du territoire communautaire.

Logiquement, le secteur B est moins urbanisé que le secteur A, tant en terme de proportions par rapport à la dimension du territoire, qu'en termes d'hectares urbanisés.

- Dans le secteur A, à caractère péri-urbain, les surfaces urbanisées représentent moins de 5% du territoire. Les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi en zones AU, représentent 0,3% du secteur A.
- Dans le secteur B, à caractère rural et plus vaste, **les surfaces urbanisées représentent moins de 1% du territoire.** Les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi en zones AU, représentent 0,05% du secteur B.

Type de zones			PLU(i)	PLAN DE SECTEUR A		PLAN DE SECTEUR B	
				Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
Zones Urbaines (U)	Habitat	Ua	Zone urbaine à vocation mixte correspondant aux bourgs historiques	49,9	0,4 %	21,1	0,1 %
		Ub	Zone urbaine multifonctionnelle dans laquelle on retrouve habitations, commerces et services	12,3	0,1 %	7,2	0 %
		Uc	Zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages	410,5	2,9 %	45,2	0,1 %
		Uh	Zone urbaine à dominante d'habitat traditionnel correspondant aux villages à vocation résidentielle	105,6	0,8 %		
		Uav	Zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et villages			221,8	0,7 %
		Uj	Zone de jardins ou d'espaces libres contigüe aux zones urbaines	1,2	0 %		
	Equipements-tourisme-	Ue	Zone urbaine accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif	35,1	0,3 %	5,3	0 %
		Ut	Zone urbaine dédiée aux activités touristiques et de loisirs	10,2	0,1 %	6,7	0 %
	Activités économiques	Uy	Zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques	48,3	0,3 %	5,0	0 %
		Uya	Le sous-secteur Uya *(Saint-Julien Chapteuil exclusivement)*	2,6	0 %		
		Uyb	Le sous-secteur Uyb *(Saint-Julien Chapteuil exclusivement)*	12,2	0,1 %		
	Sous-total Zones Urbaines (U)			**687,9**	***4,91 %***	**312,3**	***0,97 %***

Zones à urbaniser (AU)	Habitat	1AUc	Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir de l'habitat	10,6	0,1 %	10,0	0,03 %
		2AUc	Zone destinée à être urbanisée à long terme pour accueillir de l'habitat	10,4	0,1 %	2,6	0,01 %
	Equipts-tourisme -Loisirs	1AUe	Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif	4,0	0 %		
	Activités économiques	1AUy	Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir des activités économiques	12,7	0,1 %	4,0	0,01 %
		2AUy	Zone destinée à être urbanisée à long terme pour accueillir des activités économiques	5,1	0 %		
	Sous-total Zones à Urbaniser (AU)			**42,7**	***0,30 %***	**16,5**	***0,05 %***

Type de zones		PLU(i)	PLAN DE SECTEUR A		PLAN DE SECTEUR B	
			Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
Zones Agricoles (A)	A	Zone agricole à préserver	6 558,4	*46,8 %*	21 048,9	*65,4 %*
	Anc	Zone agricole non constructible présentant des enjeux particuliers (proximité de zones d'urbanisation, sensibilité paysagère et/ou écologique, …)	671,0	*4,8 %*		
	Sous-total Zones Agricoles (A)		**7228,6**	***51,57 %***	**21 048,9**	***65,40 %***
Zones Naturelles (N)	N	Zone naturelle et forestière à préserver	5 977,5	*42,6 %*	9 599,7	*29,8 %*
	Ne	Le sous-secteur naturel dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés			0,5	*0 %*
	Neol	Le sous-secteur naturel dédié au développement de l'éolien			143,1	*0,4 %*
	Nt	Zone naturelle et forestière dédiée aux activités touristiques et de loisirs	19,5	*0,1 %*	18,8	*0,1 %*
	NL	Zone naturelle et forestière dédiée aux activités touristiques et de loisirs	48,4	*0,3 %*	5,6	*0 %*
	N-pv	Zone naturelle dédiée à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol	8,8	*0,1 %*		
	Ny	Zone naturelle et forestière dédiée aux activités économiques isolées	5,3	*0 %*	2,3	*0 %*
	Ns	Zone naturelle et forestière correspondant aux domaines nordiques			1 021,2	*3,2 %*
	Ns*	Le sous-secteur naturel et forestier dédié à accueillir la pratique de sports et loisirs motorisés			17,5	*0,1 %*
	Sous-total Zones Naturelles (N)		**6 059,4**	***43,22 %***	**10 808,5**	***33,58 %***
TOTAL			**14 019,5**	**100%**	**32 186,2**	**100%**

3.1.3. Bilan du potentiel foncier urbanisable

Sur un plan méthodologique, il est précisé que le Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) comprend :

- *Le « **Potentiel Foncier en densification** » ou « **dents creuses** », à savoir les parcelles non-bâties au sein de l'enveloppe urbaine ou les parcelles « optimisables » correspondant à une partie d'une vaste propriété bâtie pouvant supporter des constructions supplémentaires dès lors que la configuration du terrain le permet.*
- *Le « **Potentiel Foncier en extension** », c'est-à-dire les parcelles non-bâties localisées au sein d'une zone constructible, à l'extérieur de l'enveloppe urbaine et/ou en continuité du bâti existant.*

NB : il convient de noter que certaines parcelles n'ont pas été repérées comme Potentiel Foncier Urbanisable :

- *Les parcelles non bâties de moins de 500 m² n'ont pas été prises en considération, étant donné le caractère rural du territoire du Mézenc-Loire-Meygal.*
- *Les parcelles comprises dans un périmètre de réciprocité autour d'un bâtiment agricole.*
- *Les « coups partis », c'est-à-dire les parcelles déjà en cours d'urbanisation : les logements commencés, les logements achevés mais non représentés sur le cadastre et les parcelles ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire avant le 31/12/2021.*
- *Les parcelles jugées non aménageables à l'instant T : jardin attenant à une maison, aire de stationnement publique, terrain de sport, « couderc », parcelles présentant des contraintes naturelles (topographie, accessibilité…). Ces parcelles non comptabilisées dans le PFU ne remettent pas en cause leur constructibilité à moyen terme.*

L'identification du Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) relève de l'interprétation du bureau d'étude. Il a été établi en fonction des informations disponibles à un instant précis (accessibilité, usages, projets en cours…). Ces indications, au même titre que la répartition « densification » et « extension » du potentiel foncier, peuvent être discutées et ne revêtent donc pas un caractère opposable.

Pour plus de détail sur le Potentiel Foncier Urbanisable, il convient de se référer à la pièce 1.4.2 du PLUi : « Atlas cartographique du Potentiel Foncier Urbanisable des zones constructibles ».

⇒ Approche globale du Potentiel Foncier Urbanisable (PFU)

Le projet de plan de zonage de **PLUi de la Communauté de Communes Meygal-Loire-Mézenc** prévoit à court/moyen terme un **Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) total de 184,7 ha dont 96,7 ha en extension urbaine** et 88,1 ha en densification :

- En matière d'habitat, **le PFU représente 140,1 ha dont seulement 57,6 ha en extension urbaine**.
- En matière d'activités économiques, il représente 33,9 ha dont **30,4 ha en extension urbaine**.
- En matière d'équipements, il représente 6,4 ha dont **4,5 ha en extension urbaine**.
- Sont également inclus, dans le PFU total, les **secteurs touristiques ou économiques** souvent **isolés**, et donc en discontinuité des enveloppes urbaines (STECAL faisant l'objet d'une demande de dérogation à la loi Montagne). Ce PFU représente au total 4,3 ha dont **4,2 en extension urbaine**.

Sur la base de ce projet de PLUi (96,7 ha de PFU en extension sur une période de 15 ans), on peut considérer que la Communauté de Communes prévoit au maximum une consommation foncière de 6,45 ha par an, soit **64,5 ha sur la prochaine période de 10 ans.**

La Communauté de communes réduirait ainsi sa consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles de plus de 44% (pour rappel, la Communauté de Communes a consommé environ 116 ha sur la période 2012-2021, soit une période de 10 ans).

⇒ Le Potentiel constructible à vocation d'habitat

- **PFU global à l'échelle de la Communauté de Communes (à destination d'habitat) :**

HABITAT	Projet de PLUi					
	Zone constructible	Potentiel Foncier Urbanisable			Enveloppe foncière théorique à vocation résidentielle	
	Intitulé	Total (ha)	Dent Creuse (ha)	Extension (ha)	Stock foncier total (ha)	Dont Extension (ha)
Zones urbaines (U)	Ua	1,0	0,7	0,3	***113***	***76***
	Ub	1,2	1,2	0,0		
	Uc	75,8	62,1	13,6		
	Uh	5,8	4,5	1,3		
	Uav	23,8	14,0	9,8		
	Uj	0,0	0,0	0,0		
	TOTAL	**107,6**	**82,5**	**25,1**		
Zones à Urbaniser (AU)	1AUc	19,9	0,0	19,9		
	2AUc	12,6	0,0	12,6		
	TOTAL	**32,5**	**0,0**	**32,5**		
TOTAL		**140,1**	**82,5**	**57,6**		

Globalement**, le PLUi prévoit un potentiel foncier de 140,1 ha à vocation d'habitat** (zones U, 1AU et 2AU incluses), **mobilisables à court et moyen terme**.
Si ce PFU total à vocation d'habitat peut paraitre important, il est dû à la présence de nombreuses dents creuses mobilisables au sein des enveloppes urbaines existantes. Ainsi **les extensions urbaines sont limitées à seulement 57,6 ha,** ce qui permet au zonage du PLUi d'être cohérent avec les **besoins fonciers en matière d'habitat inscrits au PADD et au SCoT** estimés à environ 113 ha, dont **76 ha en extension**.

- En accord avec les prescriptions du SCOT, le PADD avait pour ambition de limiter à 60%-70%, la production de nouveaux logements en extension urbaine. Le travail de traduction règlementaire de la Communauté de communes a permis d'aboutir à un PLUi plus vertueux car **le zonage permet finalement de limiter à 41% de la production de logements, en extension urbaine**.

- Au sein des zones urbaines, **sur les 107,6 ha de potentiel constructible, 77% (82,5 ha) correspondent à des « dents creuses »** (parcelles non bâties insérées dans un tissu construit). Ce potentiel constructible se concentre en majeure partie dans les tissus urbains en périphérie des villages et bourgs (62,1 ha en zones Uc et 18,5 ha en zones Uav/Uh).
  Le projet de PLUi permet ainsi de répondre aux besoins en production de logements tout en renforçant la cohérence de la morphologie urbaine des villages. En effet, la densification de ces secteurs en dents creuses est en grande partie d'ores et déjà encadrée grâce aux principes d'aménagement des OAP.

- Par conséquent, les secteurs d'urbanisation à court et moyen terme (zones à urbaniser **1AUc et 2AUc**) représente un **Potentiel Foncier Urbanisable relativement restreint de 32,5 ha**. Ce développement cible en priorité les communes les plus structurantes du territoire, en particulier Saint-Julien-Chapteuil (9,6 ha en zones AU) et le Monastier-sur-Gazeille (5,6 ha en zones AU).

- **Mise en regard avec les documents d'urbanisme en vigueur (PLU et Carte Communale)[1] – Principaux constats à retenir**

Projet de PLUi Mézenc-Loire-Meygal

Tableau de synthèse habitat			
Communes structurantes	**Projet de PLUi**		
	Potentiel Foncier Urbanisable		
	Total (ha)	**Dent Creuse (ha)**	**Extension (ha)**
Fay-sur-Lignon	3,1	0,4	2,7
Lantriac	19,5	14,4	5,1
Laussonne	9,9	9,1	0,8
Le Monastier-sur-Gazeille	17,2	7,6	9,6
Les Estables	4,5	0,9	3,7
Saint-Front	*9,0*	*3,5*	*5,4*
Saint-Julien-Chapteuil	22,0	11,3	10,7
Total communes structurantes	*85,1*	*47,2*	*37,9*
Rappel des objectifs du PADD	*80*	*24*	*56*
Communes rurales	**Projet de PLUi**		
	Potentiel Foncier Urbanisable		
	Total (ha)	**Dent Creuse (ha)**	**Extension (ha)**
Alleyrac	1,5	0,8	0,7
Chadron	5,3	2,1	3,2
Champclause	1,6	1,4	0,1
Chaudeyrolles	1,9	0,8	1,1
Freycenet-la-Cuche	0,5	0,0	0,5
Freycenet-la-Tour	1,4	0,3	1,1
Goudet	*0,4*	*0,1*	*0,3*
Les Vastres	2,2	1,4	0,7
Montusclat	1,8	0,6	1,2
Moudeyres	1,6	0,2	1,4
Présailles	1,8	1,0	0,8
Queyrières	6,2	4,4	1,8
Saint-Martin-de-Frugères	2,0	1,5	0,5
Saint-Pierre-Eynac	*26,0*	*20,2*	*5,8*
Salettes	1,0	0,6	0,4
Total communes rurales	*55,0*	*35,4*	*19,7*
Rappel des objectifs du PADD	*33*	*13*	*20*
Total habitat	140,1	82,5	57,6
Rappel des objectifs du PADD	113	37	76

Réduction de 44% du PFU habitat de Lantriac (34,6 ha dans le PLU)

Réduction de 73% du PFU habitat de Laussonne

PFU habitat proche de celui relevé dans le PLU de 2018 de St-Julien (25,9 ha)

Réduction de 62% du PFU habitat de Chadron (14,1 ha dans la carte communale)

Réduction de 76% du PFU habitat de Queyrières (25,8 ha dans la carte communale)

Réduction de 70% du PFU habitat de St-Pierre-Eynac (87,1 ha dans le PLU) (réduction de l'enveloppe de 61 ha)

[1] *Cf. Pièce 1.1 du PLUI « Diagnostic territorial » - 4.3.3. Evaluation de la capacité foncière dans les documents d'urbanisme en vigueur*

- **Détail du PFU (à destination d'habitat) par plans de secteur**

HABITAT	SECTEUR A			
	Zone constructible	Potentiel Foncier Urbanisable		
	Intitulé	Total (ha)	Dent Creuse (ha)	Extension (ha)
Zones urbaines (U)	Ua	1,0	0,7	0,3
	Ub	0,3	0,3	0,0
	Uc	67,3	57,1	10,2
	Uh	5,8	4,5	1,3
	Uj	0,0	0,0	0,0
	TOTAL	74,4	62,6	11,8
Zones à Urbaniser (AU)	1AUc	10,1	0,0	10,1
	2AUc	10,1	0,0	10,1
	TOTAL	20,2	0,0	20,2

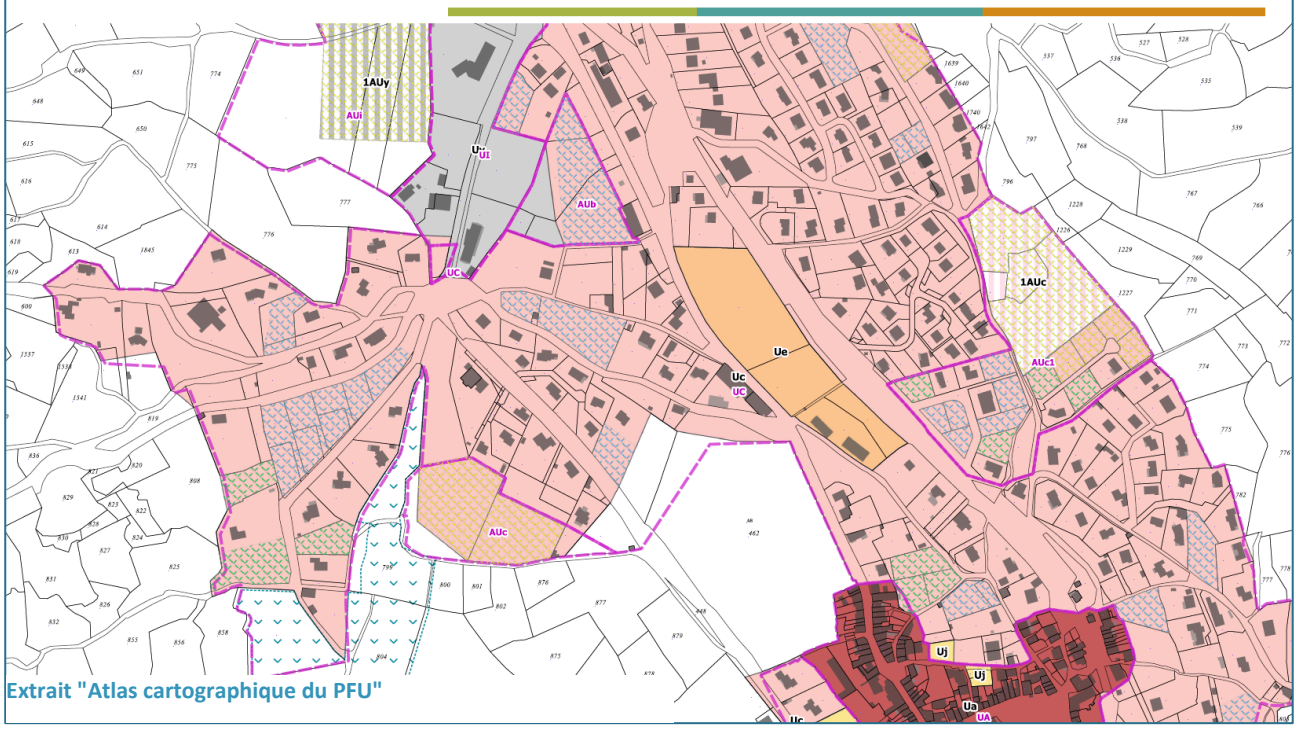
HABITAT	SECTEUR B			
	Zone constructible	Potentiel Foncier Urbanisable		
	Intitulé	Total (ha)	Dent Creuse (ha)	Extension (ha)
Zones urbaines (U)	Ua	0,0	0,0	0,0
	Ub	0,9	0,9	0,0
	Uc	8,5	5,0	3,5
	Uav	23,8	14,0	9,8
	TOTAL	33,3	19,9	13,3
Zones à Urbaniser (AU)	1AUc	9,8	0,0	9,8
	2AUc	2,5	0,0	2,5
	TOTAL	12,3	0,0	12,3

Les secteurs de densification se situent en grande partie dans le <u>secteur A</u>. En effet, parmi les 82,5 ha de dents creuses urbanisables sur l'ensemble de la Communauté de Communes, on peut noter que 76% d'entre elles (62,6 ha) se situent en secteur A. De plus, une large partie de ces dents creuses **(57,1 ha) se situent en zones Uc** qui correspondent aux extensions pavillonnaires relativement récentes des villages.

Cette **urbanisation par densification** justifie les enveloppes foncières relativement importantes attribuées aux communes sous l'influence du Puy-en-Velay telles que Saint-Pierre-Eynac ou Lantriac. Ces enveloppes foncières correspondent ainsi, en premier lieu à des opérations de densification urbaine :

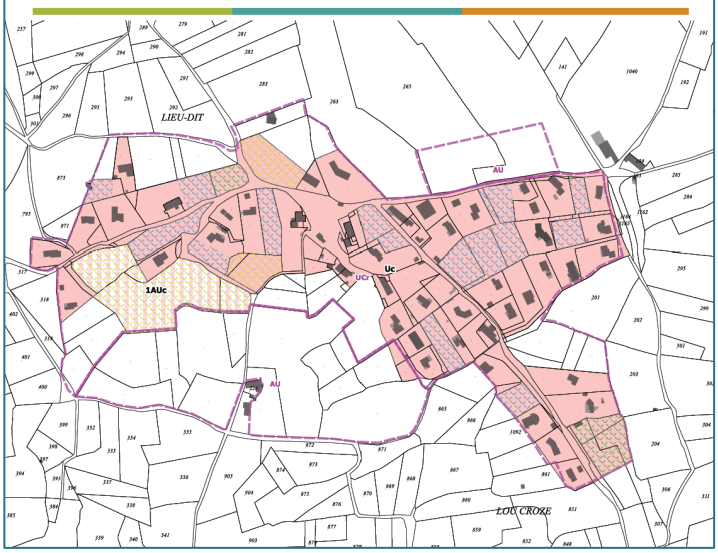
- Saint-Pierre-Eynac : PFU = 26 ha, dont 20,2 ha (78%) en dents creuses
- Lantriac : PFU = 19,5 ha, dont 14,4 ha (74%) en dents creuses
- Laussonne : PFU = 9,9 ha, dont 9,1 ha (92%) en dents creuses

2 - Le Monastier-sur-Gazeille - La Garenne / La Chenevette / Les Hourches

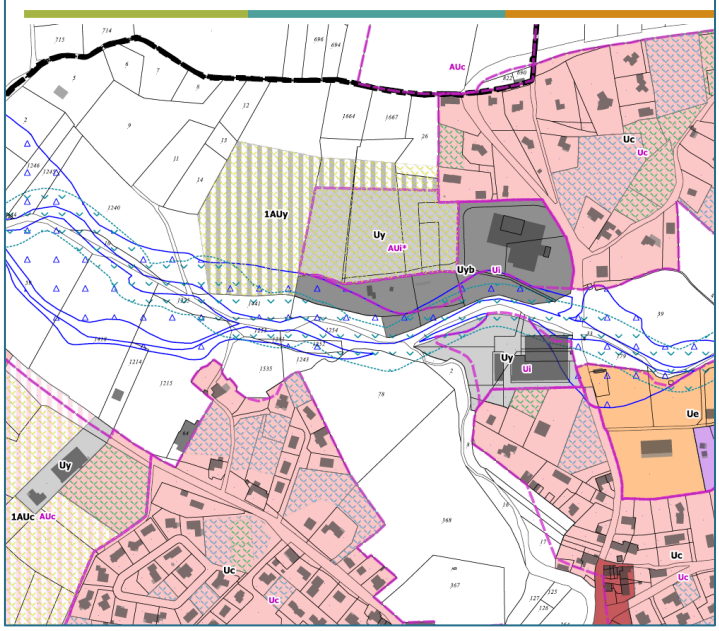


Extrait "Atlas cartographique du PFU"

5 - Saint-Pierre-Eynac - Tournecol / Marnhac (Est)



3 - Saint-Julien-Chapteuil - Le bourg Nord-Ouest



Extrait "Atlas cartographique du PFU"

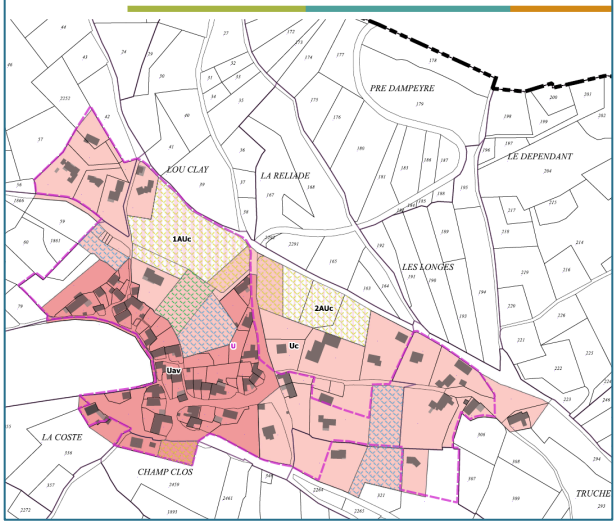
Dans le <u>secteur B</u>, le PFU se répartie plus équitablement entre la densification d'une part, et les extensions urbaines des villages d'autre part. En effet, en raison d'une pression foncière plus faible, le secteur B compte moins de lotissements pavillonnaires récents peu denses. De plus, les villages traditionnels de moyenne montagne se caractérise par une compacité et donc une densité bâtie assez importante. Ainsi le PFU en dents creuses est moindre à celui du secteur A.

La production de nouveaux logements prévue en secteur B nécessite donc l'ouverture de quelques zones d'extension urbaine, en continuité du tissu urbain existant. Celles-ci restent néanmoins de faible emprise en raison d'un besoin en logements moins important. Elles se localisent prioritairement, dans les pôles ruraux structurants d'une part, et dans les communes situées dans l'aire d'attractivité du Puy-en-Velay d'autre part :

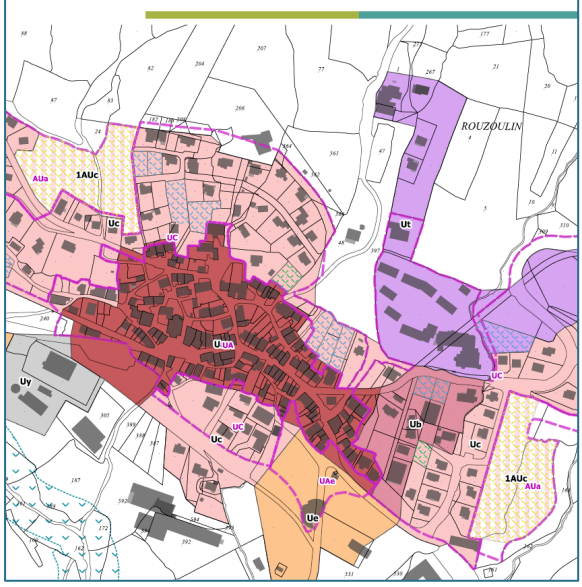
- Les Estables : PFU = 4,5 ha, dont 3,7 ha en extension
- Saint-Front : PFU = 9 ha, dont 5,4 ha en extension
- Fay-sur-Lignon : PFU = 3,1 ha dont 2,7 ha en extension
- Chadron : PFU = 3,2 ha, dont 1,9 ha en extension (0,9 ha en 1AUc et 1ha en 2AUc)
- Queyrières : PFU = 6,2 ha, dont 1,8 ha en extension

Extrait "Atlas cartographique du PFU"

2 - Chadron - Archinaud



1 - Les Estables - Bourg



⇒ Le Potentiel constructible à vocation économique

- **Le PFU global à l'échelle de la Communauté de Communes (à destination d'activités économiques) :**

En matière d'activités économiques, le PLUi prévoit une enveloppe de 33,9 ha de potentiel foncier urbanisable dont environ 22,9 ha en urbanisation nouvelle et 11 ha dans les zones existantes. Cette surface est cohérente avec les objectifs du PADD et du SCOT qui prévoient un besoin en foncier de 33 ha dont 25 ha en urbanisation nouvelle.

ECONOMIE	Projet de PLUi			
	Zone constructible	Potentiel Foncier Urbanisable		
	Intitulé	Total (ha)	Dent Creuse (ha)	Extension (ha)
Zones urbaines (U)	Uy	8,0	3,2	4,8
	Uya	0,9	0,0	0,9
	Uyb	3,5	0,3	3,1
	TOTAL	**12,4**	**3,5**	**8,9**
Zones à Urbaniser (AU)	1AUy	16,3	0,0	16,3
	2AUy	5,1	0,0	5,1
	TOTAL	**21,5**	**0,0**	**21,5**
TOTAL		**33,9**	**3,5**	**30,4**

La Communauté de Communes a fait le choix dans son PADD de **conforter et développer** en premier lieu **les deux grandes zones d'activités intercommunales** du territoire :

- **La zone d'activités de Lachamp à Saint-Pierre-Eynac**, en lien avec la future déviation de la RN 88 ; elle dispose de 11,3 ha de PFU dont 8,3 ha dédié au projet d'extension. Cette extension prévoit un échéancier d'ouverture à l'urbanisation avec une distinction entre zone 1AUy et 2AUy.
- **La zone d'activités du Pistouvayre à Saint-Julien-Chapteuil** pour répondre à un développement endogène. Cette zone dispose de 4,3 ha de PFU dont 2,5 ha classé en 1AUy.

L'accueil d'entreprises est également prévu dans le PLUi par la **densification et/ou l'extension de zones d'activités existantes,** qui maillent déjà le territoire. Ce sont les communes structurantes qui ont été ciblées en priorité pour conforter le maillage d'activités et d'emplois sur le territoire. On retrouve notamment du PFU à vocation économique dans les zones d'activités des communes du Monastier-sur-Gazeille, Lantriac, Laussonne et Fay-sur-Lignon.

Enfin, un nouveau site d'activités a été créé **au lieu-dit le Triadour (Queyrières),** situé en limite des communes de Saint-Hostien, Saint-Pierre-Eynac et Queyrières, au carrefour de la D28 et D18 et à 5 minutes des échangeurs de la RN 88 de Saint-Hostien et du Pertuis.
Il s'agit ici de créer une zone d'activités susceptible d'accueillir des activités et emplois indispensables à la vitalité du territoire et au maintien des entreprises locales. Le site, à l'extrémité Nord-Ouest du secteur B, a été choisi en raison de sa proximité avec la RN 88 et l'aire d'attractivité du Puy-en-Velay et d'Yssingeaux.

Tableau de synthèse "Activités économiques"			
Communes concernées par des sites d'activités économiques	Projet de PLUi		
	Potentiel Foncier Urbanisable		
	Total (ha)	Dent Creuse (ha)	Extension (ha)
Fay/Lignon	1,4	0,0	1,4
Lantriac	3,1	1,1	2,0
Laussonne	2,5	0,3	2,2
Le Monastier-sur-Gazeille	4,4	0,0	4,4
Les Estables	0,3	0,0	0,3
Queyrières	2,2	0,0	2,2
Saint-Julien-Chapteuil	8,7	0,3	8,3
Saint-Martin-de Frugères	0,0	0,0	0,0
Saint-Pierre-Eynac	11,3	1,8	9,5
Total "Activites économiques"	**33,9**	**3,5**	**30,4**
Rappel des objectifs du PADD	33	8	25

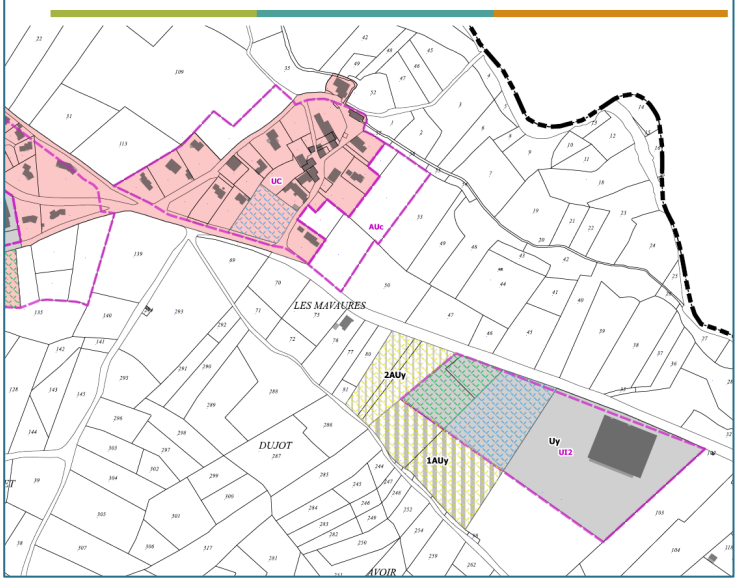
- **Détail du PFU (à destination d'activités économiques) par plans de secteur**

ECONOMIE	SECTEUR A			
	Zone constructible	Potentiel Foncier Urbanisable		
	Intitulé	Total (ha)	Dent Creuse (ha)	Extension (ha)
Zones urbaines (U)	Uy	7,7	3,2	4,5
	Uya	0,9	0,0	0,9
	Uyb	3,5	0,3	3,1
	TOTAL	12,1	3,5	8,6
Zones à Urbaniser (AU)	1AUy	12,7	0,0	12,7
	2AUy	5,1	0,0	5,1
	TOTAL	17,8	0,0	17,8

ECONOMIE	SECTEUR B			
	Zone constructible	Potentiel Foncier Urbanisable		
	Intitulé	Total (ha)	Dent Creuse (ha)	Extension (ha)
Zones urbaines (U)	Uy	0,3	0,0	0,3
	TOTAL	0,3	0,0	0,3
Zones à Urbaniser (AU)	1AUy	3,6	0,0	3,6
	TOTAL	3,6	0,0	3,6

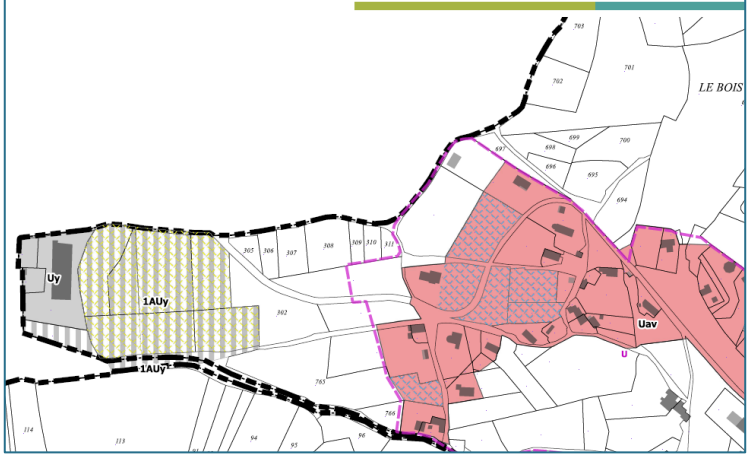
Les zones d'activités les plus attractives et les mieux desservies ont été ciblées en priorité. Celles-ci se situent principalement dans les communes du secteur A, autrement dit dans l'aire d'attractivité du Puy-en-Velay et proches de la RN88. L'essentiel du PFU à vocation économique (88%) se situe donc dans le secteur A.

3 - Lantriac - La Loubeyre / Bordaigue / Les Bartoues

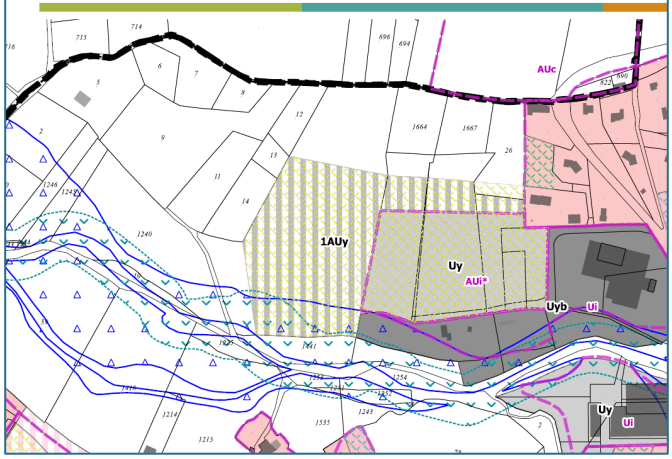


2 - Fay-sur-Lignon - Extension Sud

4 - Queyrières - Fournial



3 - Saint-Julien-Chapteuil - Le bourg Nord-Ouest



Extrait "Atlas du Potentiel foncier constructible"

⇒ Le Potentiel constructible à vocation d'équipements

Le PLUi de la Communauté de Communes Mézenc-Loire-Meygal identifie **un potentiel foncier urbanisable destiné à l'installation d'équipements publics** contribuant à l'attractivité résidentielle du territoire. Ce PFU représente au total **une surface limitée de 6,4 ha** et se réparti ainsi :

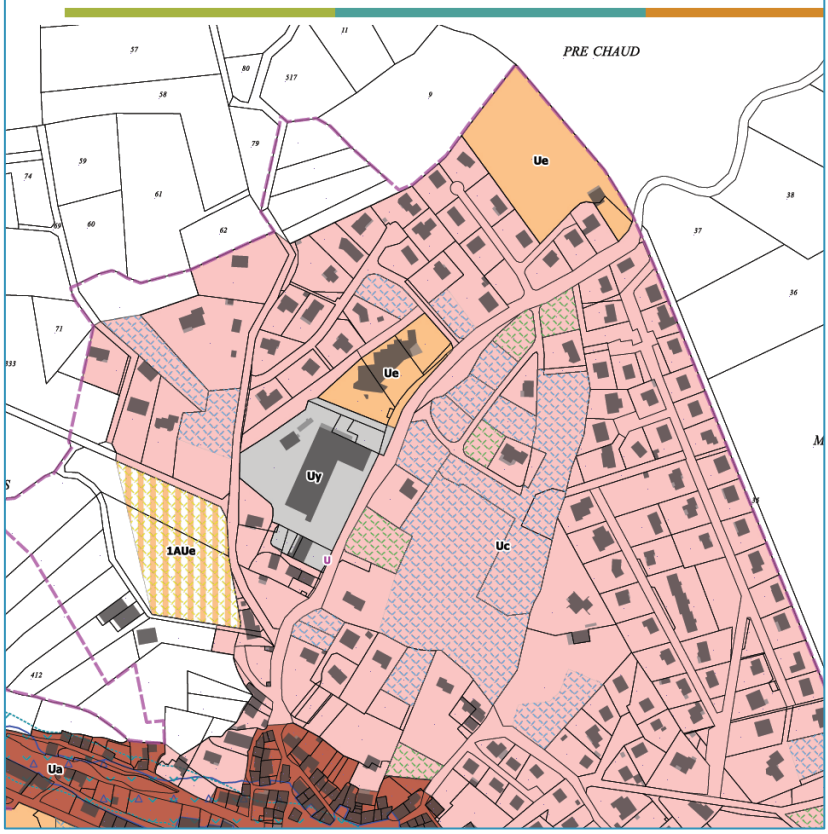
EQUIPEMENTS	Projet de PLUi			
	Zone constructible	Potentiel Foncier Urbanisable		
	Intitulé	Total (ha)	Dent Creuse (ha)	Extension (ha)
Zones urbaines (U)	Ue	2,6	1,9	0,7
Zones à Urbaniser (AU)	1AUe	3,8	0,0	3,8
TOTAL		6,4	1,9	4,5

- **2 secteurs classés en zone 1AUe à Laussonne et à Saint-Julien-Chapteuil** dont l'aménagement est encadré par 1 OAP.
- Des secteurs Ue/Ne existants sur les communes Alleyrac, Lantriac, Laussonne, Le Monastier-sur-Gazeille et Saint-Julien-Chapteuil présentant un potentiel de densification ou d'extension limitée.

Tableau de synthèse équipements

Communes concernées par des zones à vocation d'équipements publics	Projet de PLUi		
	Potentiel Foncier Urbanisable		
	Total (ha)	Dent Creuse (ha)	Extension (ha)
Alleyrac	0,3	0,0	0,3
Lantriac	0,9	0,4	0,5
Laussonne	1,2	0,3	1,0
Le Monastier-sur-Gazeille	0,6	0,6	0,0
Saint-Julien-Chapteuil	3,4	0,6	2,8
Total équipements	**6,4**	**1,9**	**4,5**

2 - Laussonne - Bourg ancien (Nord) / Pré Chaud



Extrait "Atlas du potentiel foncier constructible"

⇒ Les secteurs touristiques et économiques isolés

Le PADD du PLUi de la Communauté de Communes Mézenc-Loire-Meygal formule dans son axe 3 la volonté affirmée de renforcer l'attractivité touristique du territoire.
Cet objectif passe par le foisonnement d'activités et d'hébergements touristiques disséminés sur l'ensemble de la Communauté de Communes en lien avec le tourisme vert et les activités de pleine nature.

STECAL	Projet de PLUi			
	Zone constructible	Potentiel Foncier Urbanisable		
	Intitulé	Total (ha)	Dent Creuse (ha)	Extension (ha)
tourisme	Ut	1,4	0,2	1,2
	Nt	2,0	0,0	2,0
	TOTAL	**3,4**	**0,2**	**3,2**
économie	Ny	0,9	0,0	0,9
	TOTAL	**0,9**	**0,0**	**0,9**
TOTAL		**4,3**	**0,2**	**4,2**

Cette volonté publique venant encourager les multiples initiatives privées a abouti à la délimitation dans le zonage du PLUi de plusieurs secteurs, souvent isolés en zone Naturelle ou Agricole, dédiés aux activités de loisirs, touristiques voire économiques. **Ces Secteurs de Taille Et de CApacité Limitées (STECAL) ont fait l'objet d'une étude dérogatoire aux principes de la Loi Montagne (cf. pièce 4.8 du PLUi ci-jointe – « Dérogation au titre de l'article L.122-7 du CU »).** Les possibilités de construction restent néanmoins très limitées dans ces secteurs.

Ainsi le PLUi identifie **un potentiel foncier urbanisable destiné à l'installation d'activités touristiques, de loisirs ou économiques**. Ce PFU représente au total **une surface limitée de 4,3 ha** et se réparti ainsi :

- Un PFU de 1,4 ha en extension ou densification des secteurs Ut correspondants aux secteurs dédiés aux activités touristiques et de loisirs (villages vacances, campings, terrains de sport, équipements de loisirs…) en continuité du tissu urbain.
- Un PFU de 2 ha provenant de la création de secteurs Nt à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels les constructions et extensions peuvent être autorisées.
- Un PFU de 0,9 ha correspondant à l'extension limitée de secteurs Ny qui viennent délimiter des sites activités économiques isolés en zones Naturelles ou agricoles déjà existants à l'approbation du PLUi. Ces extensions de secteurs Ny (2 projets à Fay-sur-Lignon et à Saint-Pierre-Eynac) ont d'ores et déjà fait l'objet d'une dérogation à la loi Montagne.

3.2. Justifications des choix retenus en matière de règlement graphique et écrit

Point méthodologique

Sont listées ci-après les justifications des choix ayant abouti aux règlements graphiques et écrits pour chacune des 20 zones contenues dans le PLUi.
12 de ces zones apparaissent à la fois dans le secteur A et dans le secteur B. Leur contenu règlementaire étant très proche, nous nous sommes attachés à mettre en relief ci-après les différences règlementaires entre le secteur A et le secteur B.

3.2.1. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones urbaines

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisant pour desservir les constructions à implanter.
Les zones urbaines sont dites « zones U ».

La zone Ua correspond aux bourgs historiques, présentant une mixité des fonctions (logements, commerces, services…) et un tissu bâti dense édifié à l'alignement des voies en ordre continu, forme urbaine caractéristique d'un tissu urbain ancien. Un développement des services de proximité, des activités de services et la préservation des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel sont recherchés au sein de cette zone.

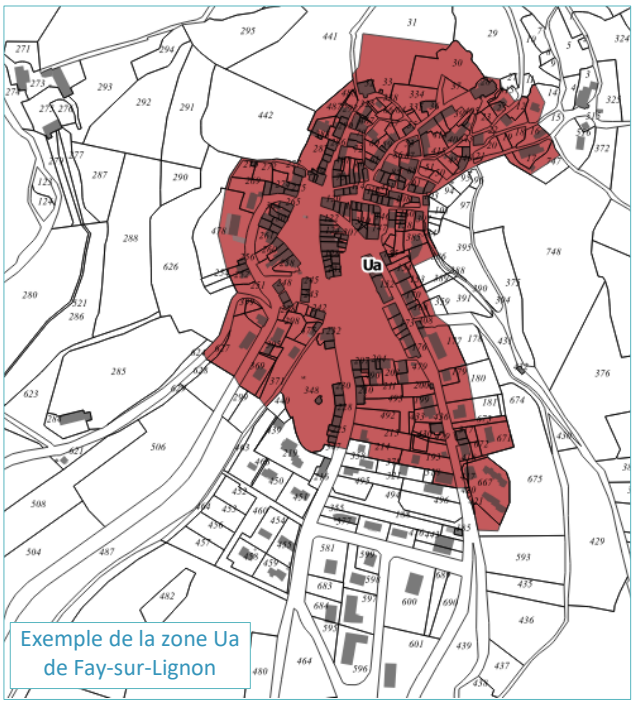
⇒ Zone Ua – Zone urbaine à vocation mixte correspondant aux bourgs historiques

Sont concernées par la zone Ua :

SECTEUR A	SECTEUR B
5 communes sur 5	*3 communes sur 17*
Lantriac Laussonne Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Julien-Chapteuil Saint-Pierre-Eynac	Fay-sur-Lignon Les Estables Saint-Front

- **Le zonage**

La zone Ua recouvre les secteurs bâtis les plus anciens, correspondant au tissu bâti des villages historiques. Elle regroupe des bâtiments d'époques et de styles architecturaux différents, mais qui ont en commun une dimension patrimoniale et une morphologie urbaine similaire, caractérisée par une densité du bâti et une implantation à l'alignement des voies. Cette zone mixte regroupe de l'habitat, mais également des équipements, des commerces de proximité et des services.



Exemple de la zone Ua de Fay-sur-Lignon

La délimitation d'une zone Ua ne s'est pas faite sur l'ensemble des bourgs communaux. Le choix a été laissé aux élus de délimiter ou non un secteur Ua, celui-ci étant guidé par la volonté de préserver l'aspect patrimonial, l'alignement des constructions sur les voies et le patrimoine bâti, la plupart du temps en pierre.

Par ailleurs, il convient de noter que les bourgs du Monastier/Gazeille et de Saint-Julien-Chapteuil, qui abritent un bâti patrimonial de grande qualité n'ont pas fait l'objet d'un zonage spécifique car un travail spécifique est en cours avec l'ABF sur la redéfinition des Périmètres Délimités des Abords (PDA) en lien l'instauration de mesures particulières.

- **Le règlement**

➢ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ua est un secteur multifonctionnel dans lequel est autorisé en priorité l'habitat mais également les activités commerciales et de services, les équipements publics, dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitat, notamment en termes de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.
Les destinations « *exploitation agricole et forestière, industrie et entrepôt* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

➢ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour préserver **la morphologie urbaine des bourgs anciens**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur rue ou selon un recul n'excédant pas 5 mètres par rapport à l'alignement. Des dérogations à cette règle générale sont possibles notamment pour les annexes et les extensions de bâtiments.
La hauteur des constructions sera adaptée au contexte environnant et devra être cohérente avec la hauteur des constructions voisines et ne devra pas la dépasser.
Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères reprennent les principaux éléments constitutifs des façades et des toitures du bâti traditionnel présents dans la zone Ua.
Ces prescriptions, applicables dans le cadre de constructions neuves ou de rénovations, visent à garantir une insertion harmonieuse et qualitative du bâti dans le tissu urbain ancien, avec une volonté de **préserver les dispositions architecturales traditionnelles du Meygal-Loire-Mézenc.**
Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain ancien et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.
Enfin, il n'est pas édicté de règles en matière de stationnement en zone Ua étant donné les fortes contraintes générées par la densité et les caractéristiques architecturales du bâti.

➢ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.
Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.
À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

Le règlement écrit de la zone Ua est identique dans le secteur A et le secteur B, à l'exception des règles particulières suivantes :	
SECTEUR A	**SECTEUR B**
Pentes de toitures entre 30° et 45°	*Pentes de toitures supérieures à 30°*
-	*Bacacier interdit en toiture*
-	*Composition des clôtures sur rue plus souple*

⇒ Zone Ub - Zone urbaine multifonctionnelle

La zone Ub correspond principalement à des extensions péricentrales des bourgs anciens, à vocation multifonctionnelle (logements, commerces, services), qui se sont développées de la fin du XIXème siècle à la première moitié du XXème siècle en bordure des principaux axes routiers menant aux centres bourgs. Une mixité des fonctions (compatible avec sa vocation résidentielle) est recherchée au sein de cette zone, où cohabite une importante diversité architecturale.

Sont concernées par la zone Ub :

SECTEUR A	SECTEUR B
2 communes sur 5	*2 communes sur 17*
Lantriac Saint-Julien-Chapteuil	Les Estables Saint-Front

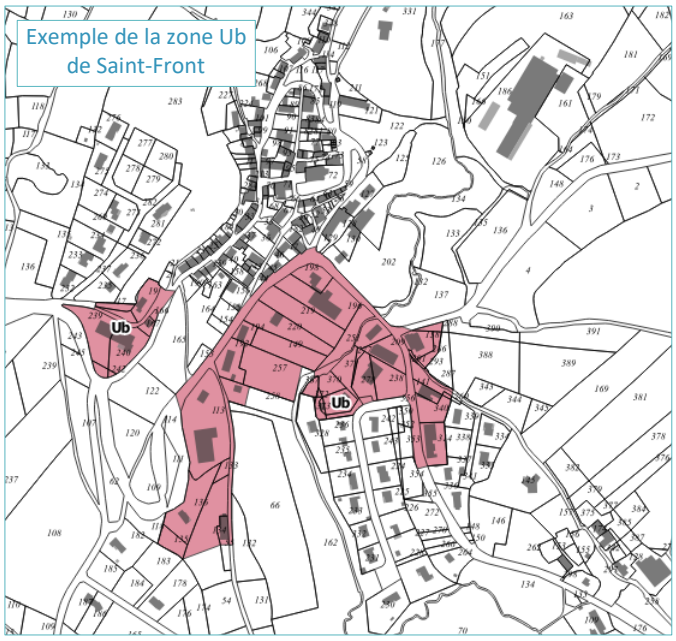
- **Le zonage**

La zone Ub recouvre les secteurs bâtis (lorsqu'ils existent) correspondant aux espaces de transition entre les centres-bourgs et les extensions résidentielles de type pavillonnaire. Initialement ils constituaient les extensions des centres anciens (extensions péricentrales).

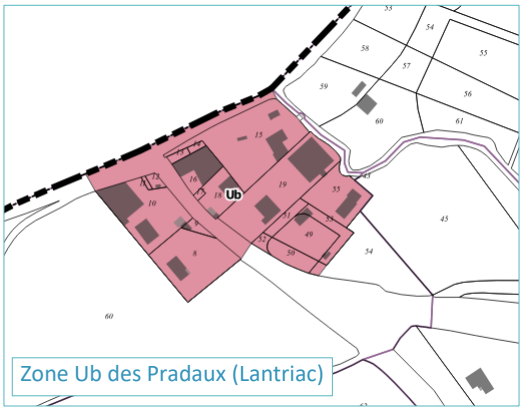
De par sa vocation mixte d'habitat et d'activités commerciales et de services (présence d'une station-service notamment), a également été classée en Ub le secteur des Pradaux en limite de la commune de Lantriac.

La zone Ub accueille un bâti généralement en retrait de l'alignement et en ordre discontinu, **principalement de l'habitat individuel et collectif mais aussi des commerces, des services et des activités**.

Ce secteur d'« *extensions péricentrales* », comporte plusieurs tissus urbains plus ou moins homogènes mélangeant divers styles architecturaux (pavillons des années 30, immeubles collectifs, bâtiments d'activités …).



Exemple de la zone Ub de Saint-Front



Zone Ub des Pradaux (Lantriac)

- **Le règlement**

➢ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ub est un secteur multifonctionnel dans lequel est autorisé en priorité l'habitat mais également les activités commerciales et de services, les équipements publics, dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitat, notamment en termes de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.

Les destinations « *exploitation agricole et forestière, industrie et entrepôt* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

➢ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En cohérence avec le bâti existant, les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur rue ou selon un recul de 3 m minimum. De même, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

La hauteur des constructions sera adaptée au contexte environnant et devra être cohérente avec la hauteur des constructions voisines et ne devra pas la dépasser. En secteur B, elle est limitée à 2 niveaux.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à conforter l'harmonie existante au sein de la zone Ub, dans la diversité architecturale du bâti.

Il s'agit de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des bourgs.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain du bourg et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 2 places minimum par logement et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces et les services.

➢ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe.

Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en priorité sur le terrain d'emprise du projet, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

Le règlement écrit de la zone Ub est identique dans le secteur A et le secteur B, à l'exception des règles particulières suivantes :	
SECTEUR A	**SECTEUR B**
Pentes de toitures entre 30° et 45°	*Pentes de toitures supérieures à 30°*
Règles d'implantation des constructions en limites séparatives légèrement plus strictes	-
Hauteurs cohérentes avec les constructions voisines	*Hauteur limitée à 2 niveaux*
-	*Composition des clôtures sur rue plus souple*

⇒ Zone Uc - Zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages

La zone Uc correspond aux secteurs de développement urbain récent des bourgs-centres et des villages, à dominante résidentielle, sous forme de lotissement ou d'habitat diffus. Elle est caractérisée par la prédominance de maisons individuelles de type pavillonnaire. La zone est principalement à vocation résidentielle et peut accepter notamment des activités compatibles avec sa vocation principale ou des équipements.

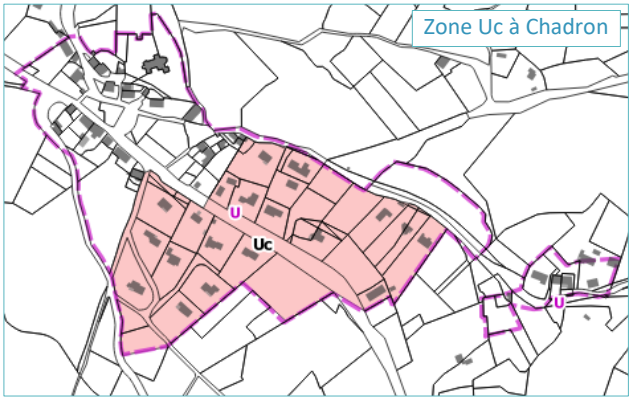
Sont concernées par la zone Uc :

SECTEUR A	SECTEUR B
5 communes sur 5	*4 communes sur 17*
Lantriac Laussonne Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Julien-Chapteuil Saint-Pierre-Eynac	Chadron Fay-sur-Lignon Les Estables Saint-Front

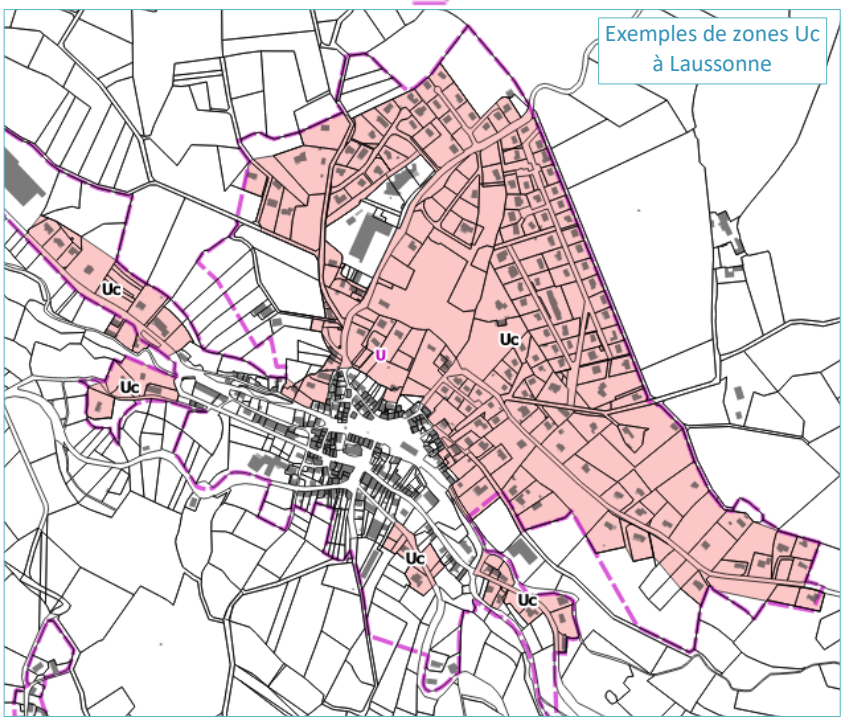
- **Le zonage**

La zone Uc recouvre les extensions résidentielles contemporaines des bourgs les plus structurants, et des villages résidentiels qui ont connu un développement notable, dans une logique de périurbanisation, phénomène exacerbée dans les années 90**.**

L'essentiel des constructions du secteur est de type maison pavillonnaire, des années 70 à aujourd'hui, agrémentées d'un jardin privé.



Zonage de l'ancienne Carte communale



- **Le règlement**

➢ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uc même si elle est à dominante d'habitat, autorise certaines activités compatibles avec sa vocation résidentielle (commerces et services) à condition de ne pas entraîner de conflits d'usages, de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.

Les destinations *« exploitation agricole et forestière, commerces de gros, cinémas, hôtels, autres hébergements et activités des secteurs secondaires ou tertiaire »* sont interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation de la zone.

➢ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de permettre une optimisation du foncier, tout en restant cohérent avec l'implantation en ordre continu du bâti, les constructions doivent s'implanter selon un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement. De même, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone, mais un niveau supplémentaire sera accepté en secteur A pour les projets architecturaux de qualité et/ou pour les projets de logements sociaux.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux…) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel. Il s'agit de garantir l'intégration des constructions à l'existant, afin de préserver les qualités paysagères de ce secteur qui se connecte efficacement aux centres-bourgs et en maintenant la lisibilité des bourgs anciens.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 2 places minimum par logement et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces et les services.

➢ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe.

Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en priorité sur le terrain d'emprise du projet, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

Le règlement écrit de la zone Uc est identique dans le secteur A et le secteur B, à l'exception des règles particulières suivantes :	
SECTEUR A	**SECTEUR B**
Pentes de toitures entre 30° et 45°	*Pentes de toitures supérieures à 30°*
Règles d'implantation des constructions en limites séparatives légèrement plus strictes	-
Hauteur limitée à 2 niveaux mais 3 niveaux possibles pour les projets d'intérêt architectural et/ou de logements sociaux	*Hauteur limitée à 2 niveaux*
-	*Composition des clôtures sur rue plus souple*

⇒ Zone Uh - Zone urbaine à dominante d'habitat traditionnel correspondant aux villages à vocation résidentielle

La zone Uh ne concerne que le secteur A.
La zone Uh correspond aux villages à vocation résidentielle. Elle comprend le tissu bâti ancien traditionnel et des extensions résidentielles contemporaines. Cette zone à dominante résidentielle peut accueillir d'autres fonctions urbaines compatibles avec sa vocation principale (commerces-restaurants, équipements, services par exemple) mais **ne permet pas l'installation de nouveaux artisans**.

Communes concernées par la zone Uh :

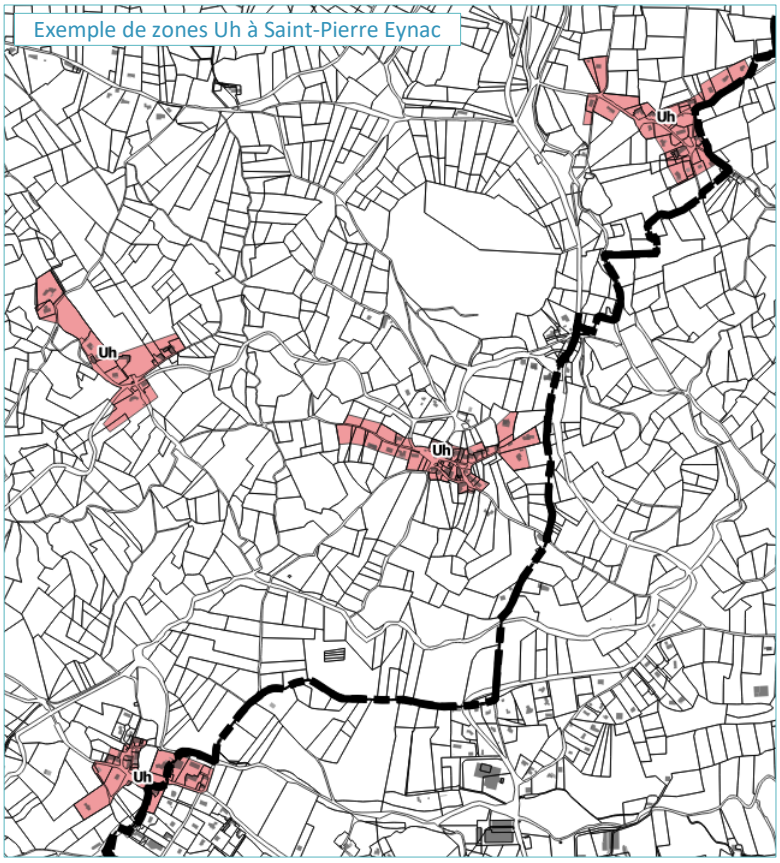
SECTEUR A	SECTEUR B
5 communes sur 5	*0 communes sur 17*
Lantriac Laussonne Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Julien-Chapteuil Saint-Pierre-Eynac	NON CONCERNE (Cf. Zone Uav spécifique au secteur B)

- **Le zonage**

La zone Uh correspond aux villages du secteur A du PLUi Mézenc-Loire-Meygal. Ils ont en commun une vocation principalement résidentielle et une enveloppe urbaine qui a peu évolué pour la plupart. Pour préserver les activités agricoles du secteur et afin d'éviter tout conflit d'usage, les bâtiments agricoles ont été exclus de la zone Uh, dans la mesure du possible.

Ils concentrent bien souvent un bâti traditionnel qui a conservé ses spécificités architecturales et d'anciens corps de ferme, mais on dénombre quelques constructions récentes, notamment au sein des villages les plus importants.

Exemple de zones Uh à Saint-Pierre Eynac



- **Le règlement**

  - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uh est un secteur à dominante résidentielle dans lequel l'implantation de locaux à usage commercial (sous conditions), de professions libérales, d'hébergements touristiques … est possible afin de favoriser l'animation du secteur. Les destinations *« exploitation agricole et forestière, activités des secteurs secondaires ou tertiaire »* sont interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation de la zone.

Les sous-destinations « *industrie, commerce de gros* » sont également interdites car non compatibles avec la vocation prioritairement résidentielle de la zone.

La zone Uh est différente de la zone Uav du plan de secteur B (cf. ci-après) dans le sens où l'installation de nouveaux artisans sera autorisée dans le secteur Uav (règlement plus souple)

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions de la zone Uh secteur ne respectent pas véritablement une logique d'implantation les unes entre les autres. Le bâti traditionnel est implanté proche de l'alignement de la voie publique alors que le bâti contemporain s'en éloigne. Afin de conforter ou de créer un front bâti cohérent avec les constructions existantes alentour, **les constructions nouvelles devront s'implanter dans la bande définie par le recul des constructions existantes sur les parcelles limitrophes**.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci, à l'image des bâtiments existants de la zone.

La hauteur des constructions sera adaptée au contexte environnant. Elle devra être cohérente avec la hauteur des constructions voisines et ne devra pas la dépasser.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux…) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel. Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, mais également de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des villages. Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain villageois et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

Enfin, il n'est pas édicté de règles en matière de stationnement en zone Uh étant donné les contraintes générées par la densité et l'hétérogénéité architecturale du bâti.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe.

Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

⇒ Zone Uav - Zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et villages

La zone Uav ne concerne que le secteur B.
La zone Uav correspond aux principaux bourgs et villages du secteur B. Elle comprend principalement un tissu bâti ancien traditionnel mais également quelques extensions résidentielles contemporaines. Cette zone à dominante résidentielle peut accueillir d'autres fonctions urbaines compatibles avec sa vocation principale (commerces-restaurants, équipements, services, artisans...).

Communes concernées par la zone Uav :

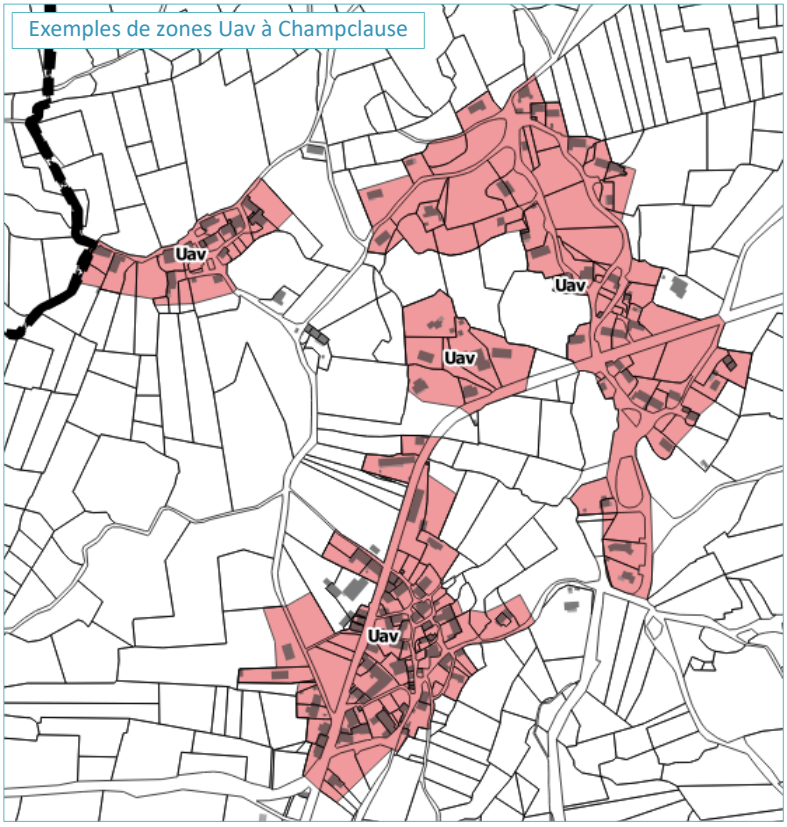
SECTEUR A	SECTEUR B
0 communes sur 5	*16 communes sur 17*
NON CONCERNE (Cf. Zone Uh spécifique au secteur A)	Alleyrac Chadron Champclause Chaudeyrolles Freycenet-la-Cuche Freycenet-la-Tour Goudet Les Estables Les Vastres Montusclat Moudeyres Présailles Queyrières Saint-Front Saint-Martin-de-Frugères Salettes

- **Le zonage**

La zone Uav correspond aux bourgs et villages du secteur B du PLUi Mézenc-Loire-Meygal. Ils ont en commun une vocation mixte habitat/agricole et une enveloppe urbaine qui a peu évolué pour la plupart. Pour préserver les activités agricoles du secteur et afin d'éviter tout conflit d'usage, les bâtiments agricoles ont été exclus de la zone Uav, dans la mesure du possible.

Ils concentrent bien souvent un bâti traditionnel qui a conservé ses spécificités architecturales et d'anciens corps de ferme, mais on dénombre quelques constructions récentes, notamment au sein des villages les plus importants.

Exemples de zones Uav à Champclause



- **Le règlement**

➢ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uav est un secteur à dominante résidentielle dans lequel l'implantation d'activités artisanales, industrielles est autorisée sous conditions d'être compatible avec le voisinage. Le commerce gros d'une surface inférieure à 300 m² est également autorisé. L'implantation de locaux à usage commercial (sous conditions), de professions libérales, d'hébergements touristiques … est également possible afin de favoriser l'animation du secteur. Les destinations *« exploitation agricole et forestière, activités des secteurs secondaires ou tertiaire »* sont interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation de la zone.

La zone Uav est différente de la zone Uh du plan de secteur A dans le sens où l'installation de nouveaux artisans est autorisée dans le secteur Uav (règlement plus souple)

➢ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions de la zone Uav secteur ne respectent pas véritablement une logique d'implantation les unes entre les autres. Le bâti traditionnel est implanté proche de l'alignement de la voie publique alors que le bâti contemporain s'en éloigne. Afin de conforter ou de créer un front bâti cohérent avec les constructions existantes alentour, **les constructions nouvelles devront s'implanter dans la bande définie par le recul des constructions existantes sur les parcelles limitrophes**.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci, à l'image des bâtiments existants de la zone.

La hauteur des constructions sera adaptée au contexte environnant. Elle devra être cohérente avec la hauteur des constructions voisines et ne devra pas la dépasser.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux…) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel. Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, mais également de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des villages. Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain villageois et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

Enfin, il n'est pas édicté de règles en matière de stationnement en zone Uav étant donné les contraintes générées par la densité et l'hétérogénéité architecturale du bâti.

➢ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe.

Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

⇒ Zone Uj - Zone de jardins ou d'espaces libres contigus aux zones urbaines

La zone Uj correspond aux terrains cultivés sous forme de jardins, insérés dans le tissu urbain du Monastier-sur-Gazeille et de Saint-Julien-Chapteuil, et protégés pour des raisons paysagères et patrimoniales. Pour protéger ces secteurs de l'urbanisation notamment, seuls les abris de jardin et les kiosques ouverts de taille limitée sont autorisés.

Sont concernées par la zone Uj :

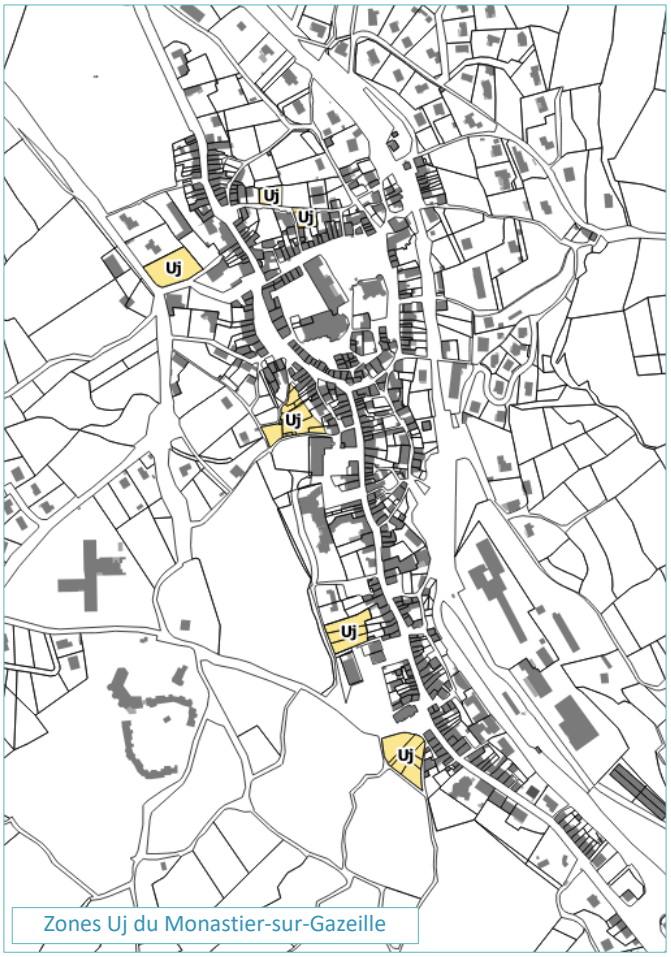
SECTEUR A	SECTEUR B
2 communes sur 5	*0 communes sur 17*
Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Julien-Chapteuil	-

- **Le zonage**

La zone Uj regroupe des secteurs de jardins, privés ou gérés par la ville, localisés en limite du périmètre urbanisé au contact des espaces agricoles et naturels. Ces jardins constituent un élément de qualification du paysage urbain.

A Saint-Julien-Chapteuil, la délimitation de la zone Uj coïncide en grande partie avec la zone Uj de l'ancien document d'urbanisme approuvé en 2018.

Cette zone ne comprend pas de potentiel foncier urbanisable étant donné la vocation de la zone et sa constructibilité limitée réglementairement.



Zones Uj du Monastier-sur-Gazeille

- **Le règlement**

➢ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Les seules constructions autorisées en zone Uj sont les entrepôts destinés au stockage de matériel de jardinage, n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol et les locaux techniques des administrations publiques et assimilés sous réserve.

➢ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions réglementant les implantations, la volumétrie et les caractéristiques architecturales des constructions limitent strictement la constructibilité de ces secteurs de jardins. En effet, l'objectif est de préserver le caractère de ces espaces cultivés, autant pour leurs apports d'un point de vue paysager que pour leur fonctionnalité écologique en préservant les zones de contact avec les espaces naturels.

➢ Équipement et réseaux

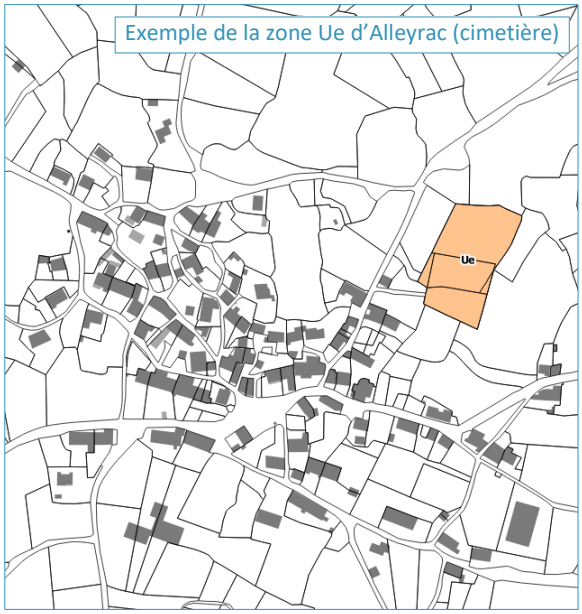
Les dispositions concernant la desserte, les accès et les réseaux sont allégées au maximum étant donné la vocation de la zone.

⇒ Zone Ue - Zone urbaine accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif

La zone Ue correspond aux secteurs urbains dédiés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ces équipements peuvent être de différentes natures : activités de loisirs et/ou sportives, scolaires, culturelles, administratives, médicales...

Sont concernées par la zone Ue :

SECTEUR A	SECTEUR B
5 communes sur 5	*4 communes sur 17*
Lantriac Laussonne Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Julien-Chapteuil Saint-Pierre-Eynac	Alleyrac Chadron Les Estables Saint-Front

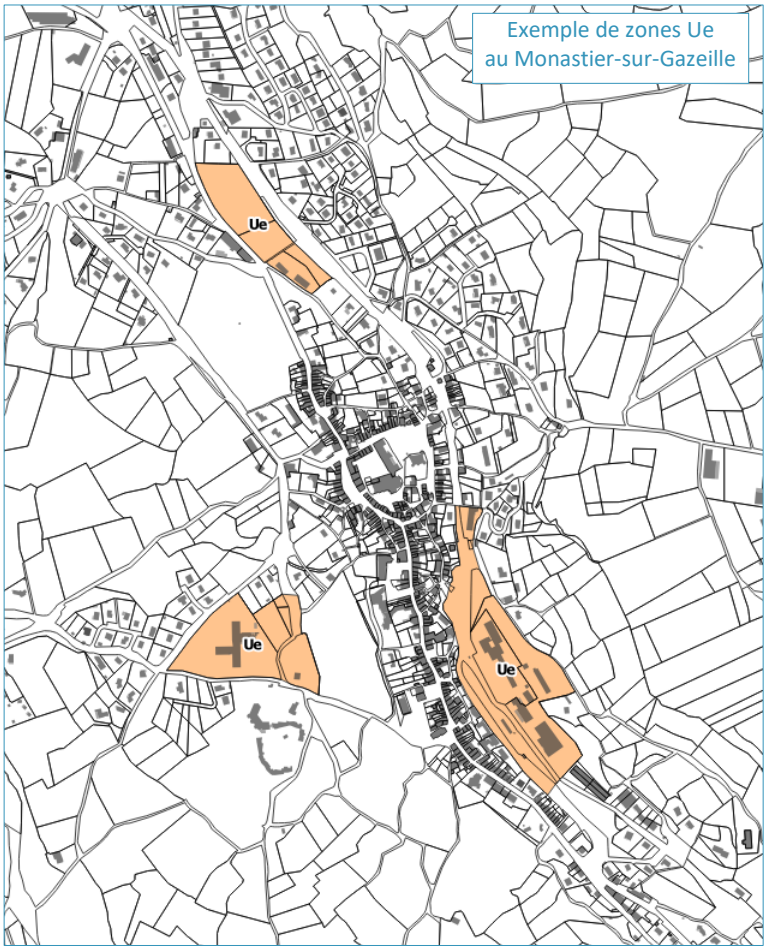


Exemple de la zone Ue d'Alleyrac (cimetière)

- **Le zonage**

La zone Ue regroupe les emprises foncières dédiées aux équipements publics : équipements culturels et scolaires (médiathèque, groupe scolaire, école maternelle…), les équipements sportifs (gymnase, terrains de sport extérieurs, city-stade…), les cimetières…

Toutefois, les équipements publics sont souvent très hétérogènes en termes d'usage, de volume et d'architecture. Il est donc logique de leur dédier une zone spécifique tenant compte de ces spécificités. Cette spatialisation et les dispositions réglementaires qui en découlent répondent à l'objectif suivant issu du PADD *« Consolider l'offre de services (santé, services publics, services éducatifs, mobilités...) et d'équipements structurants de qualité afin de répondre aux besoins des habitants sur l'ensemble du territoire ».*



Exemple de zones Ue
au Monastier-sur-Gazeille

- **Le règlement**

➢ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Seuls les équipements d'intérêt collectif, services publics, les centres de congrès et d'exposition sont autorisés en zone Ue.

➢ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les installations et bâtiments publics compris dans la zone Ue se distinguent, dans la plupart des cas, par un vocabulaire architectural spécifique, propre aux équipements publics, et ne reprennent pas systématiquement les codes architecturaux traditionnels.

Les dispositions réglementant la volumétrie et les caractéristiques architecturales des constructions tiennent compte de cette spécificité et les encadrent, mais ne brident pas la créativité architecturale.

Les règles d'implantation demeurent « souples » pour cette zone dédiée aux équipements publics. En effet, les diverses formes (constructions, installations …) que peut avoir ce type de structure d'intérêt public/collectif, nécessitent dans certains cas d'importants retraits ou à l'inverse une proximité de la voie ou des limites séparatives.

➢ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe.

Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en priorité sur le terrain d'emprise du projet, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

Le règlement écrit de la zone Ue est identique dans le secteur A et le secteur B, à l'exception des règles particulières suivantes :	
SECTEUR A	**SECTEUR B**
Hauteur limitée à 12 mètres	*Hauteurs cohérentes avec les constructions voisines*

⇒ Zone Ut - Zone urbaine dédiée aux activités de tourisme et de loisirs

La zone Ut correspond aux secteurs dédiés aux activités touristiques et de loisirs (villages vacances, campings, terrains de sport, équipements de loisirs…) en continuité du tissu urbain.

Sont concernées par la zone Ut :

SECTEUR A	SECTEUR B
2 communes sur 5	*3 communes sur 17*
Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Julien-Chapteuil	Champclause Les Estables Saint-Front

Zones Ut à Champclause (Auberges)

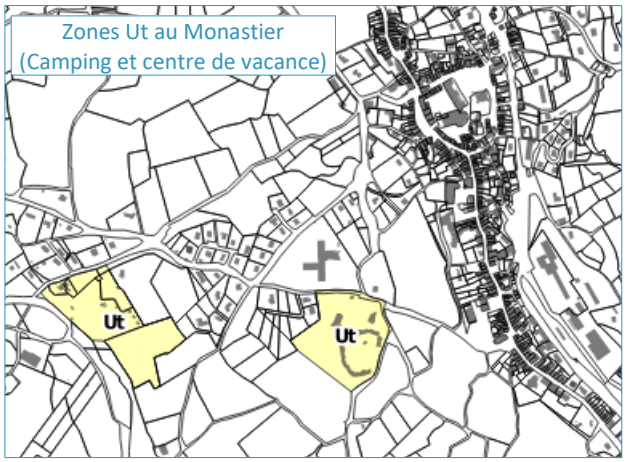
- **Le zonage**

La zone Ut regroupe les emprises foncières qui délimitent principalement des installations d'hébergements touristiques : villages vacances des Estables, du Monastier-sur-Gazeille, de Saint-Julien-Chapteuil, centre d'hébergements de vacance de Saint-Front, Ferme-Auberges, campings…

- **Le règlement**

➢ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ut est un secteur à vocation touristique dans laquelle est autorisée : les hébergements hôteliers et touristiques, l'aménagement de terrains destinés au camping, caravaning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger.



Zones Ut au Monastier
(Camping et centre de vacance)

➢ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions réglementant les implantations, la volumétrie et les caractéristiques architecturales sur cette zone sont volontairement souples afin de s'adapter au large panel de constructions dédiées aux constructions et aux équipements à destination touristique.
Des prescriptions retranscrivant le vocabulaire architectural du bâti traditionnel (forme, couleurs …) sont toutefois édictées pour garantir l'intégration paysagère des projets.

➢ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.
Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier. À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe.
Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en priorité sur le terrain d'emprise du projet, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

Le règlement écrit de la zone Ut est identique dans le secteur A et le secteur B

⇒ Zone Uy - Zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques

La **zone Uy** correspond aux **zones d'activités communautaires et aux espaces d'activités à vocation mixte** (industries, artisanat, commerces et services). Les spécificités de la zone sont à préserver afin d'éviter le mitage et les conflits d'usages entre les différents secteurs d'activités dont le voisinage est incompatible ou peu compatible avec l'habitat.

Dans cette zone, on distingue sur la commune de Saint-Julien-Chapteuil, deux sous-secteurs :

- **Uya – Sous-secteur dédié** plus spécifiquement **aux activités économiques à dominante commerciale et de services,** répondant aux besoins des habitants et compatibles avec le voisinage résidentiel.
- **Uyb – Sous-secteur dédié** plus spécifiquement **aux activités économiques à dominante artisanale et industrielle.** La vocation de ce sous-secteur, incompatible ou peu compatible avec l'habitat, est à préserver.

Sont concernées par la zone Uy :

SECTEUR A	SECTEUR B
5 communes sur 5	*3 communes sur 17*
Lantriac Laussonne Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Julien-Chapteuil *(+ Uya et Uyb)* Saint-Pierre-Eynac	Fay-sur-Lignon Les Estables Queyrières

Zone Uy de Fay-sur-Lignon

- **Le zonage**

La zone Uy regroupe les zones et sites d'activités économiques intercommunaux ou communaux du Mézenc-Loire-Meygal.
Dans le secteur B, la zone Uy correspond plus spécifiquement aux activités économiques à dominante artisanale et industrielle. La vocation de cette zone, incompatible ou peu compatible avec l'habitat, est alors à préserver.
La zone Uy du secteur A comprend des activités plus diversifiées avec davantage d'activités commerciales et de services. A Saint-Julien-Chapteuil, des sous-secteurs Uya et Uyb ont été définies en fonctions du type dominant d'activités dans la zone et ainsi de la plus ou moins grande compatibilité avec le voisinage résidentiel.

- **Le règlement**

➢ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uy est destinée à l'implantation d'activités économiques (industrie, artisanat, bureau, entrepôt). Les constructions à usage d'habitation y sont interdites, à l'exception de la rénovation et de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les destinations *« exploitation agricole et forestière, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements, centre de congrès et d'exposition »* sont interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation de la zone.

➢ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement de la zone instaure des prescriptions architecturales qui s'appuient sur les caractéristiques (forme, couleurs …) des bâtiments existants, sans les reprendre en totalité. **Il s'agit de garantir l'intégration**

des constructions neuves à l'existant, mais également d'établir une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de la zone.

Une attention particulière est portée sur les dépôts et aires de stockage extérieures pour permettre leur insertion qualitative dans l'environnement et pour limiter leur impact paysager.

En cohérence avec le bâti existant sur la zone, les constructions doivent s'implanter selon un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

Concernant les limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait de celle-ci.

La hauteur maximale des constructions a été fixée à 12 m en zone Uy (8 m en Uya), afin de concilier intégration paysagère et exigence technique de certaines constructions/installations. **La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation**, mesurée du terrain naturel le plus haut, **est limitée à 2 niveaux**.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces et les services, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe.

Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en priorité sur le terrain d'emprise du projet, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

Le règlement écrit de la zone Uy est identique dans le secteur A et le secteur B, à l'exception des règles particulières suivantes :	
SECTEUR A	**SECTEUR B**
Artisanat et commerce de détail interdit en Uyb	
Restauration autorisée en Uy et Uya	*Restauration interdite*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une cliente interdites en Uyb	
Industrie interdite en Uya	
Entrepôts et dépôts interdits en Uya	

3.2.2. Justification de la délimitation et de la réglementation de la zone à urbaniser

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Ces zones à urbaniser sont dites « zone 1AU » ou « AU ouverte ».

⇒ Zone 1AUc - Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir de l'habitat

La zone 1AUc correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle.
Ces zones peu (ou non) équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

Sont concernées par la zone 1AUc :

SECTEUR A	SECTEUR B
4 communes sur 5	*7 communes sur 17*
Lantriac Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Julien-Chapteuil Saint-Pierre-Eynac	Chadron Chaudeyrolles Fay-sur-Lignon Freycenet-la-Tour Les Estables Montusclat Saint-Front

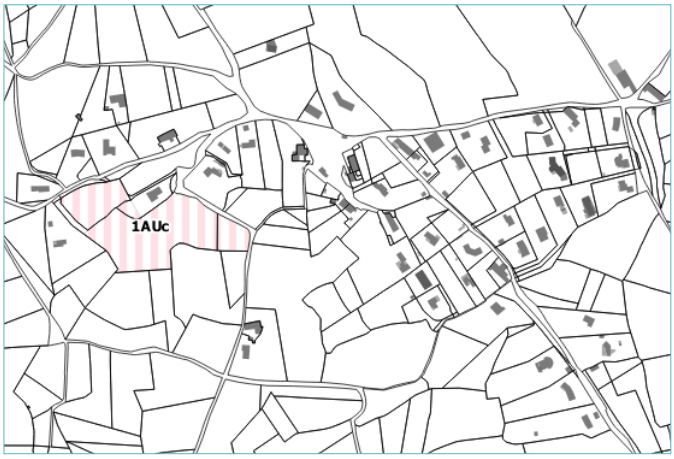
- **Le zonage**

La zone 1AUc est composée de 15 secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'habitation. Ces zones 1AUc font toutes l'objet d'une OAP présentant l'environnement dans lequel s'insère chacun des sites concernés. (cf. documents 5.1 et 5.2 du PLUi *« Orientation d'Aménagement et de Programmation » secteur A et secteur B*)

- **Le règlement**

Les zones 1AUc sont destinées à devenir à terme des zones Uc. Par conséquent, **les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUc sont les mêmes que celles applicables dans la zone Uc** afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones.

Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, **son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui vise à assurer une optimisation du foncier et des principes de déplacement, une contribution à la mixité de l'habitat, une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager, et une mise en valeur des continuités écologiques.



Tournecol : Seule zone 1AUc sur la commune de Saint-Pierre-Eynac

Zones 1AUc des Estables

Le règlement écrit de la zone 1AUc est identique dans le secteur A et le secteur B, à l'exception des règles particulières suivantes :	
SECTEUR A	**SECTEUR B**
Pentes de toitures entre 30° et 45°	*Pentes de toitures supérieures à 30°*
Règles d'implantation des constructions en limites séparatives légèrement plus strictes	-
Hauteur limitée à 2 niveaux mais 3 niveaux possibles pour les projets d'intérêt architectural et/ou de logements sociaux	*Hauteur limitée à 2 niveaux*
-	*Composition des clôtures sur rue plus souple*

⇒ Zone 2AUc - Zone destinée à être urbanisée à long terme pour accueillir de l'habitat

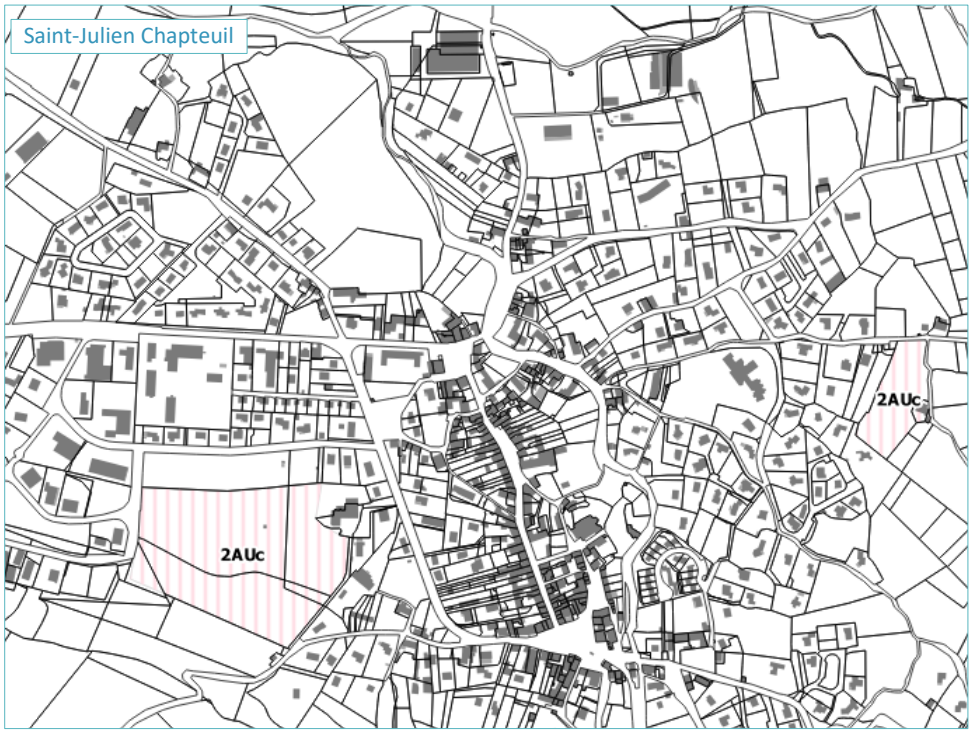
La zone 2AUc correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour la réalisation d'extensions urbaines à vocation principale résidentielle.
L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUc nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone.

Sont concernées par la zone 2AUc :

SECTEUR A	SECTEUR B
3 communes sur 5	*3 communes sur 17*
Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Julien-Chapteuil Saint-Pierre-Eynac	Chadron Fay-sur-Lignon Saint-Front

- **Le zonage**

La zone 2AUc est composée de 8 secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir à long terme des constructions à usage d'habitation. La zone 2AUc est insuffisamment équipée à la date d'approbation du PLUi, mais est d'ores et déjà indiquée pour accueillir à long terme le développement urbain résidentiel de la Communauté de communes. Il s'agit de réserves foncières.



- **Le règlement**

La zone 2AUc est inconstructible. Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques …) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.

Le règlement écrit de la zone 2AUc est identique dans le secteur A et le secteur B

⇒ Zone 1AUe - Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

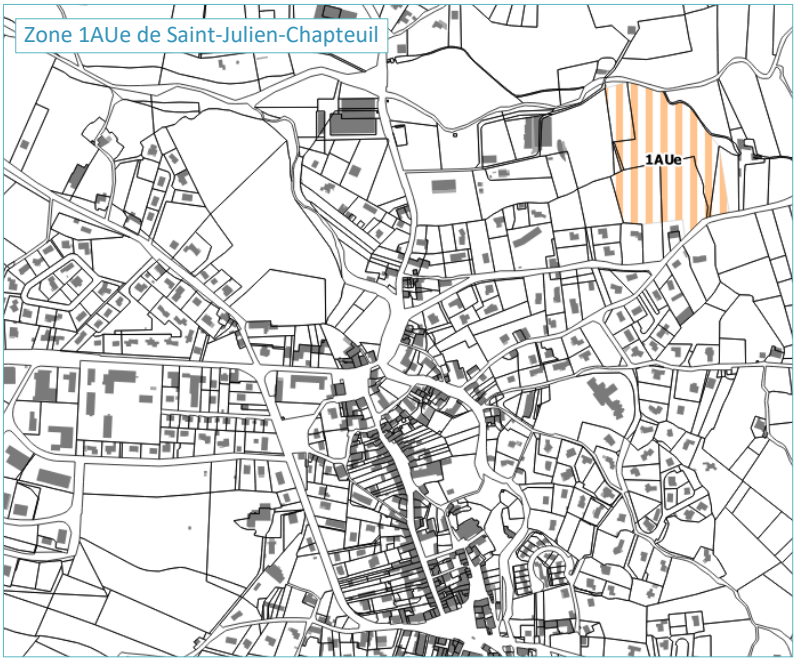
La zone 1AUe correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court terme, pour accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Sont concernées les futures zones d'équipements (activités de loisirs et/ou sportives, scolaires, culturelles, administratives, médicales etc.) de Laussonne et de Saint-Julien-Chapteuil.
Ces zones peu (ou non) équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

Sont concernées par la zone 1AUe :

SECTEUR A	SECTEUR B
2 communes sur 5	*0 communes sur 17*
Laussonne Saint-Julien-Chapteuil	-

- **Le zonage**

La zone 1AUe est composée de 2 secteurs (à Laussonne et Saint-Julien-Chapteuil) dont la vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'équipement.
Ces zones 1AUe font l'objet d'une OAP présentant l'environnement dans lequel s'insère chaque site concerné. (cf. document 5.1 du PLUi *« Orientation d'Aménagement et de Programmation » secteur A*)



- **Le règlement**

Les zones 1AUe sont destinées à devenir à terme des zones Ue. Par conséquent, **les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUe sont les mêmes que celles applicables dans la zone Ue** afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones.

Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, **son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui vise à assurer une optimisation du foncier, une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager, et une mise en valeur des continuités écologiques.

⇒ Zone 1AUy - Zone destinée à être urbanisée à court terme pour accueillir des activités économiques

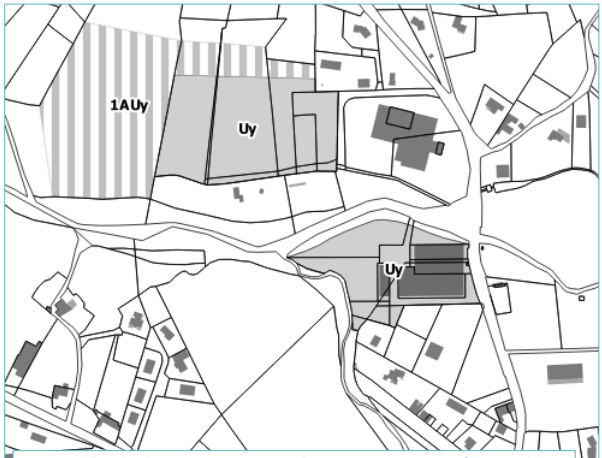
La zone 1AUy correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court terme, principalement pour l'aménagement de zones d'activités économiques.
Ces zones peu (ou non) équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

Sont concernées par la zone 1AUy :

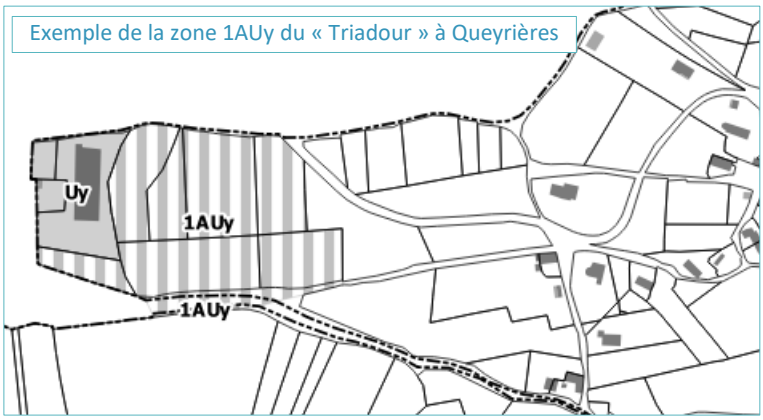
SECTEUR A	SECTEUR B
5 communes sur 5	*2 communes sur 17*
Lantriac Laussonne Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Julien-Chapteuil Saint-Pierre-Eynac	Fay-sur-Lignon Queyrières

- **Le zonage**

La zone 1AUy est composée de 8 secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'équipement.
Ces zones 1AUy font toutes l'objet d'une OAP présentant l'environnement dans lequel s'insère chacun des sites concernés. (cf. documents 5.1 et 5.2 du PLUi *« Orientation d'Aménagement et de Programmation » secteur A et secteur B*)



Exemple de la zone 1AUy « du Pistouvayre » à St-Julien



Exemple de la zone 1AUy du « Triadour » à Queyrières

- **Le règlement**

Les zones 1AUy sont destinées à devenir à terme des zones Uy. Par conséquent, **les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUy sont les mêmes que celles applicables dans la zone Uy** afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones.
Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, **son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui vise à assurer une optimisation du foncier et des principes de déplacement, une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager, et une mise en valeur des continuités écologiques.

Le règlement écrit de la zone 1AUy est identique dans le secteur A et le secteur B

⇒ Zone 2AUy - Zone destinée à être urbanisée à long terme pour accueillir des activités économiques

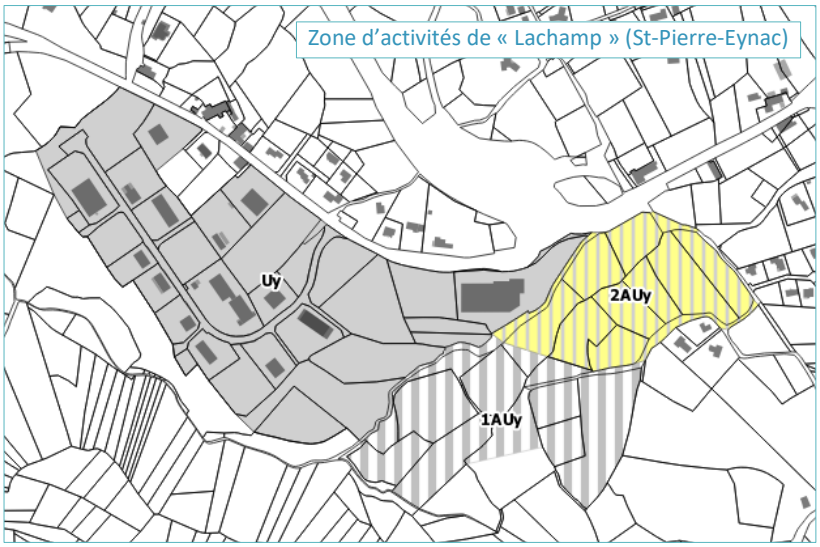
La zone 2AUy correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour la réalisation d'extensions urbaines à vocation économique.
L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone.

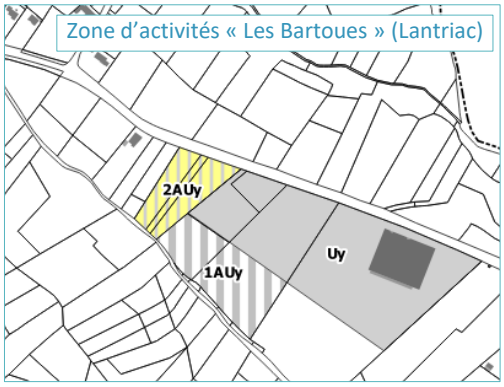
Sont concernées par la zone 2AUy :

SECTEUR A	SECTEUR B
3 communes sur 5	*0 communes sur 17*
Lantriac Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Pierre-Eynac	-

- **Le zonage**

La zone 2AUy est composée de 3 secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir à long terme des constructions à usage d'activités économiques. La zone 2AUy est insuffisamment équipée à la date d'approbation du PLUi, mais est d'ores et déjà indiquée pour accueillir à long terme le développement économique de la Communauté de communes.





- **Le règlement**

La zone 2AUy est inconstructible. Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques …) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.

3.2.3. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones agricoles

Conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles sont dites « zones A ».

⇒ **Zone A - Zone agricole à préserver**

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend principalement les secteurs accueillant les exploitations agricoles de la commune.
Elle permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes.

Sont concernées par la zone A :

SECTEUR A	SECTEUR B
5 communes sur 5	*17 communes sur 17*
Toutes les communes	Toutes les communes

- **Le zonage**

La zone A correspond aux espaces agricoles (prairies, cultures …) de la Communauté de communes ainsi qu'aux villages et hameaux avec une vocation agricole marquée, notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles. Elle a été définie sur la base de l'occupation du sol en s'appuyant sur le RPG 2020 (Parcelles déclarées à la PAC) et la BD Forêt (produite par l'IGN et l'ONF), d'investigations de terrain et de photographies aériennes. C'est au sein de cette zone agricole qu'ont été classées les exploitations agricoles et notamment les bâtiments d'élevage.

Elle couvre une superficie de 27 607 ha soit près de 60% de l'étendue de la Communauté de communes. Elle a été définie sur la base d'investigations de terrain, du recensement des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage, de photographies aériennes et du Registre Parcellaire Graphique de 2020.

- **Le règlement**

➢ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone A est destinée à l'activité agricole et aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. Sont également autorisés, sous certaines conditions, les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Afin de préserver les terres agricoles, les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque et les éoliennes sont interdites.

➢ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation et l'architecture des constructions autorisées dans la zone, et plus particulièrement des bâtiments agricoles doivent être choisis avec un grand soin afin de concilier préservation des paysages et développement de l'activité agricole mais aussi la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti rural.

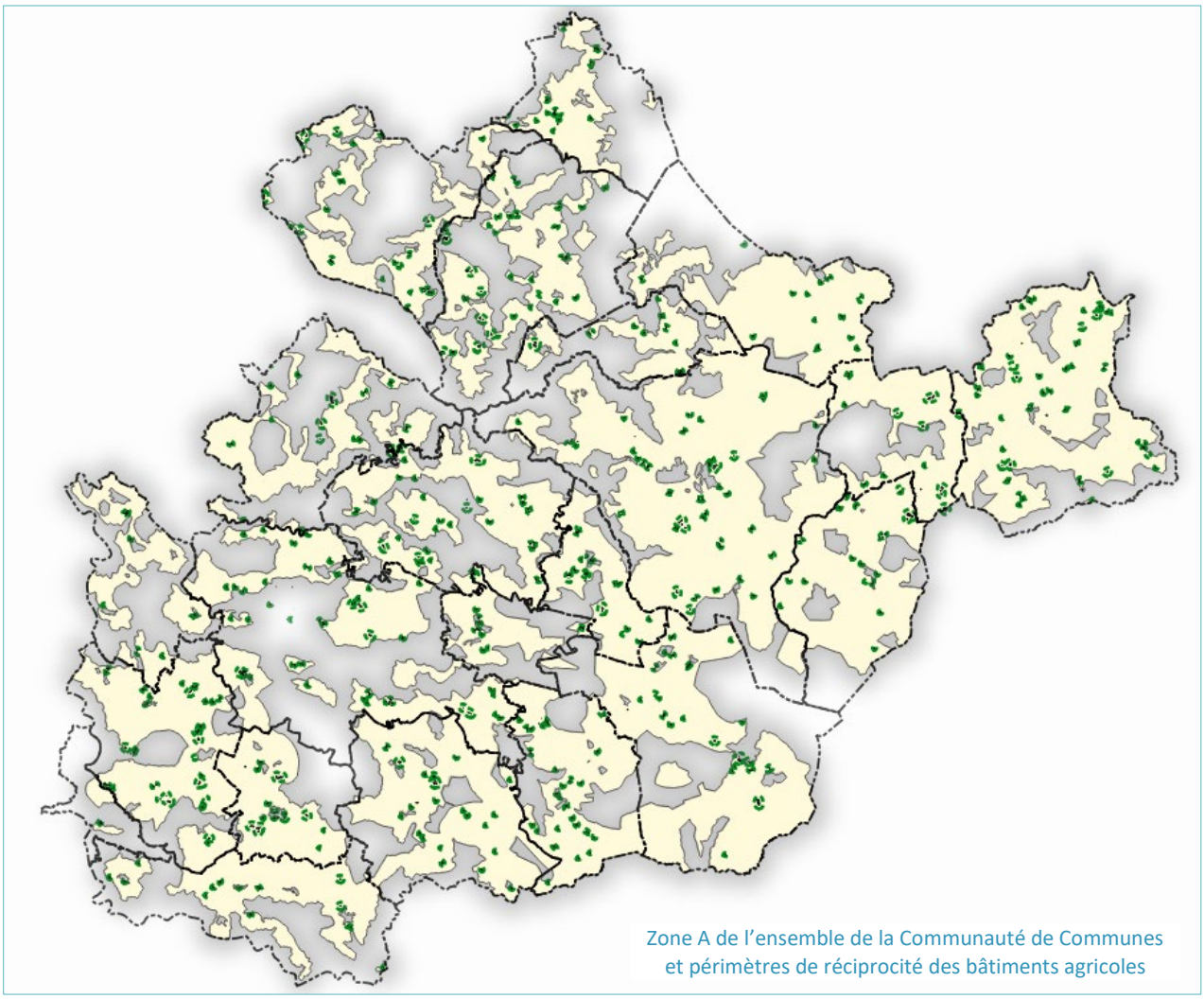
Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturale et paysagère édictent des prescriptions architecturales qui s'appuient sur les caractéristiques (forme, couleurs, matériaux …) des bâtiments existants, sans les reprendre en totalité. **Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, de garantir l'intégration des constructions neuves à l'existant, mais également d'établir une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de la zone.**

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier. À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe.

Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en priorité sur le terrain d'emprise du projet, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.



Zone A de l'ensemble de la Communauté de Communes et périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles

Le règlement écrit de la zone A est identique dans le secteur A et le secteur B, à l'exception des règles particulières suivantes :	
SECTEUR A	**SECTEUR B**
Couvertures des constructions agricoles dans le ton général des toitures environnantes	*Les toitures des bâtiments agricoles pourront être de teinte lauze sur l'ensemble du secteur B*
Autres constructions : Pentes de toitures entre 30° et 45°	*Autres constructions : Pentes de toitures supérieures à 30°*

⇒ Zone Anc - Zone agricole non constructible présentant des enjeux particuliers (proximité de zones d'urbanisation, sensibilité paysagère et/ou écologique…)

La zone Anc correspond aux secteurs agricoles protégés pour leur proximité avec des zones urbaines et pour leur valeur paysagère et écologique. Au sein de cette zone les constructions nouvelles sont interdites sauf exceptions. Il s'agit à la fois :

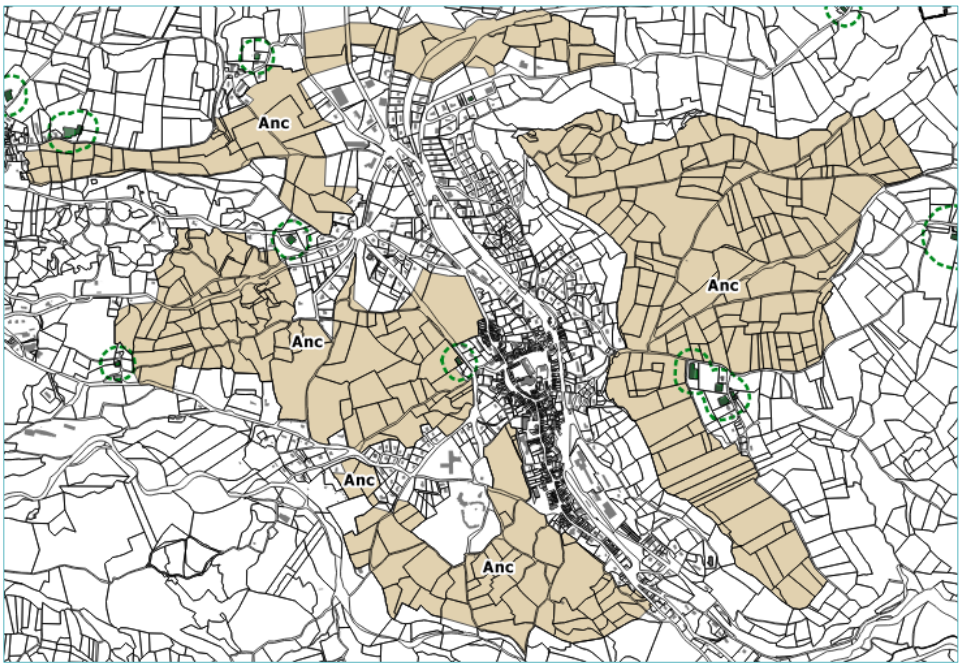
- De maintenir des interfaces paysagères qualitatives et limiter les conflits d'usages à proximité des zones urbaines ;
- De préserver les qualités paysagères, économiques et agronomiques des terres agricoles ;
- De restaurer ou de maintenir les continuités écologiques (zones humides, corridors écologiques terrestres et aquatiques …) et de préserver les réservoirs de biodiversité.

Sont concernées par la zone Anc :

SECTEUR A	SECTEUR B
5 communes sur 5	*0 communes sur 17*
Lantriac Laussonne Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Julien-Chapteuil Saint-Pierre-Eynac	NON CONCERNE

- **Le zonage**

La zone Anc correspond aux espaces agricoles du secteur A situés à proximité des secteurs résidentiels. Elle a pour vocation de préserver ces interfaces d'éventuels conflits d'usage. La zone Anc peut également servir à protéger de toute construction, des terres agricoles à haute valeur agronomique, des cônes de vue, la silhouette paysagère des villages, ou des continuités écologiques remarquables…



Exemple des zones Anc autour du Monastier-sur-Gazeille

En raison, de surfaces bâties plus limitées et d'un caractère rural et agricole plus affirmé, il n'a pas été jugé nécessaire de délimiter des zones Anc en secteur B.

- **Le règlement**

La zone Anc est quasi-inconstructible pour préserver les terres agricoles. Seules sont autorisées, sous certaines conditions, des installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics de faibles dimensions, compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Afin de préserver les terres agricoles, les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque et les éoliennes sont également interdites.

3.2.4. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages ;*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

⇒ Zone N - Zone naturelle et forestière à préserver

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie. Elle ne peut donc accueillir qu'exceptionnellement des constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

Sont concernées par la zone N :

SECTEUR A	SECTEUR B
5 communes sur 5	*17 communes sur 17*
Toutes les communes	Toutes les communes

- **Le zonage**

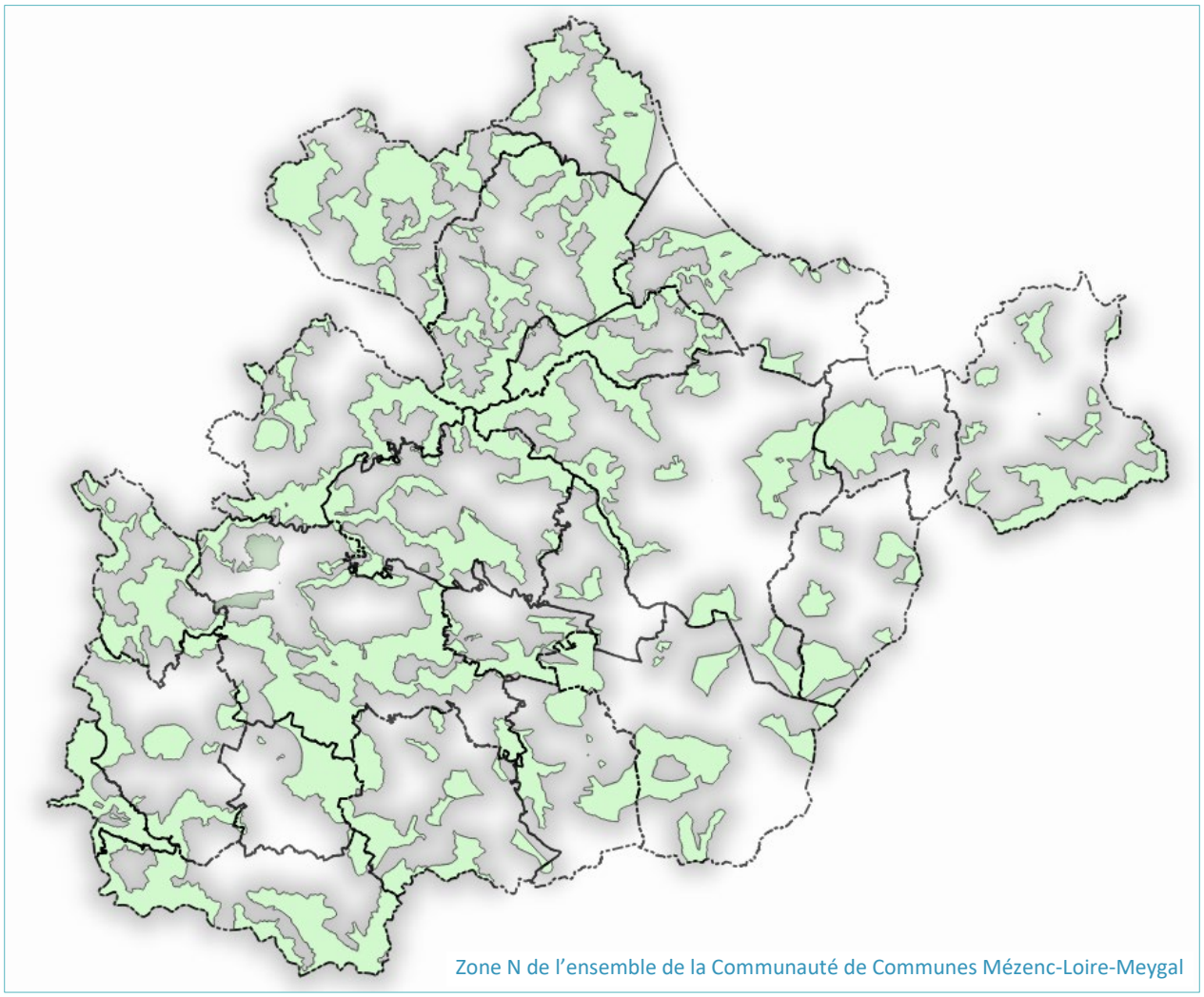
La zone N couvre une superficie de 15 577 ha soit près de 34% de la superficie de la Communauté de communes. Elle a été définie sur la base de l'occupation du sol en s'appuyant sur le RPG 2020 (Parcelles déclarées à la PAC), la BD Forêt (produite par l'IGN et l'ONF), d'investigations de terrain et de photographies aériennes permettant de classer en zone N, les milieux à végétation arbustive et les forêts.

Elle recouvre notamment les milieux naturels à fort enjeux environnementaux et les espaces boisés. Cette zone comprend également les secteurs à dominante naturelle à forte sensibilité paysagère et/ou emblématiques du territoire intercommunal tels que des sucs ou les gorges de la Loire. Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie.

- **Le règlement**

La zone N est inconstructible. Seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation forestière. Les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont également autorisées sous certaines conditions.

Le règlement écrit de la zone N est identique dans le secteur A et le secteur B



Zone N de l'ensemble de la Communauté de Communes Mézenc-Loire-Meygal

Au sein de la zone N, on distingue au total quatre type de sous-secteurs :

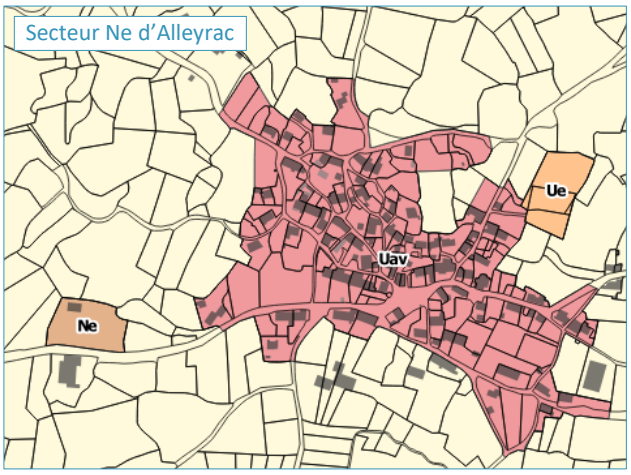
- **Ne – Sous-secteur naturel dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés** ; il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) permettant les constructions, extensions ou réhabilitations à vocation d'équipements publics. **La commune d'Alleyrac comprend un sous-secteur « Ne » en discontinuité du tissu urbain**.
- **Neol – Sous-secteur naturel dédié au développement de l'éolien** ; Les équipements, installations et aménagements liées à l'implantation d'éoliennes sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. Sur le territoire intercommunal, cette zone se situe à cheval sur les communes de Moudeyres et de Freycenet-la-Tour.
- **N-pv – Sous-secteur naturel dédié à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol** ; il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), en discontinuité du tissu urbain, dans lesquels les équipements, installations et aménagements liées à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.
- **Ny – Sous-secteur naturel et forestier dédié aux activités économiques isolées** ; le sous-secteur Ny correspond plus spécifiquement aux secteurs dédiés aux activités économiques de faible emprise, en discontinuité du tissu urbain. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels les constructions, les extensions et les réhabilitations/reconversions peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Sont concernées par les sous-secteurs de la zone N (STECAL), les communes suivantes :

		SECTEUR A	SECTEUR B
Sous-secteurs Zone N	***Ne***		Alleyrac
	Neol		Freycenet-la-Tour et Moudeyres
	N-pv	Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Pierre Eynac	
	Ny	Laussonne Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Julien-Chapteuil Saint-Pierre-Eynac	Fay-sur-Lignon Saint-Martin-de-Fugères

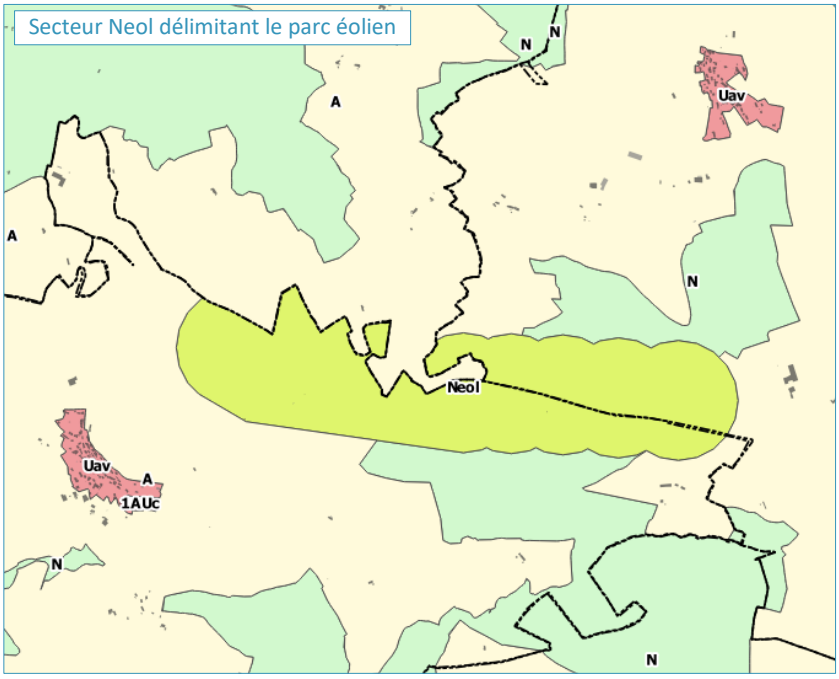
Parmi les sous-secteurs évoqués, la création de nouveaux STECAL ou l'extension de STECAL existants, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, a d'ores et déjà fait l'objet d'un examen par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme, et ainsi d'une dérogation au principe de discontinuité de l'urbanisation en zone de Montagne. *(Cf. Compte-rendu, de la séance de la CDNPS du 21 juillet 2022, ci-joint en annexe 4.8 du PLUi)*

Le PLUi comprend **un seul secteur Ne** qui se situe à proximité du bourg d'Alleyrac.
En secteur Ne, les locaux techniques, industriels et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les autres **équipements recevant du public sont autorisés**, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles, à la sauvegarde des espaces naturels et à la préservation des paysages.
La hauteur des constructions est limitée en secteur Ne à 9 mètres, afin de ne pas interférer avec les paysages naturels ou urbains existants, ainsi qu'avec les perspectives monumentales.

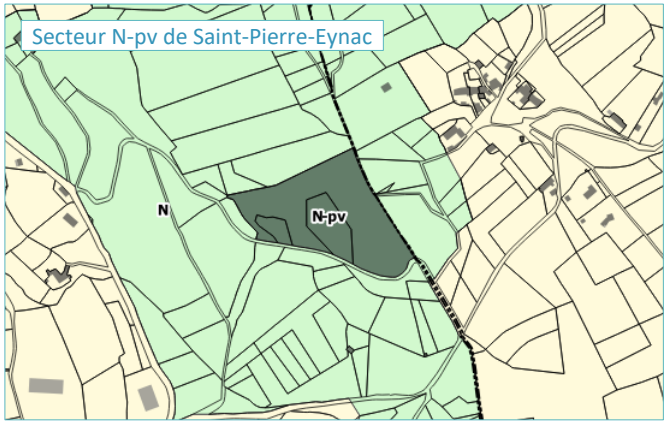


Le PLUi comprend **un seul secteur Neol** délimitant le parc éolien existant sur les communes de Freycenet-la-Tour et de Moudeyres, **seul secteur pouvant accueillir de nouvelles éoliennes**.

En secteur Neol, la hauteur des installations d'éoliennes pour la production d'énergie renouvelable est libre sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.



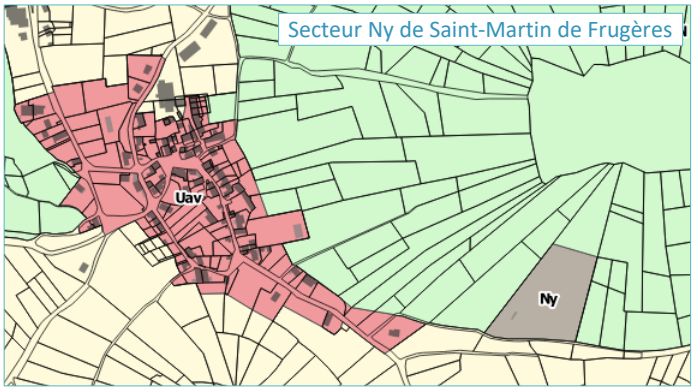
Le PLUi compte **2 secteurs N-pv** situés sur les communes du Monastier-sur-Gazeille et de Saint-Pierre-Eynac. Ces sites ont été définis car ils correspondent à des périmètres de carrières encore exploitées, ou aujourd'hui délaissées.



Secteur N-pv de Saint-Pierre-Eynac

En secteur N-pv, est autorisée l'installation au sol d'équipements de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque, sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.

7 secteurs Ny ont été définis sur le territoire de la Communauté de communes. Ils viennent généralement délimiter les implantations artisanales ou industrielles isolées, existantes en discontinuité des bourgs et villages, sans possibilité d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles.



Secteur Ny de Saint-Martin de Frugères

En secteur Ny, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des activités économiques de faible emprise, dans lesquels les constructions, les extensions et les réhabilitations/reconversions peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

⇒ Zone Nt - Zone naturelle et forestière destinée à accueillir des activités touristiques et de loisirs

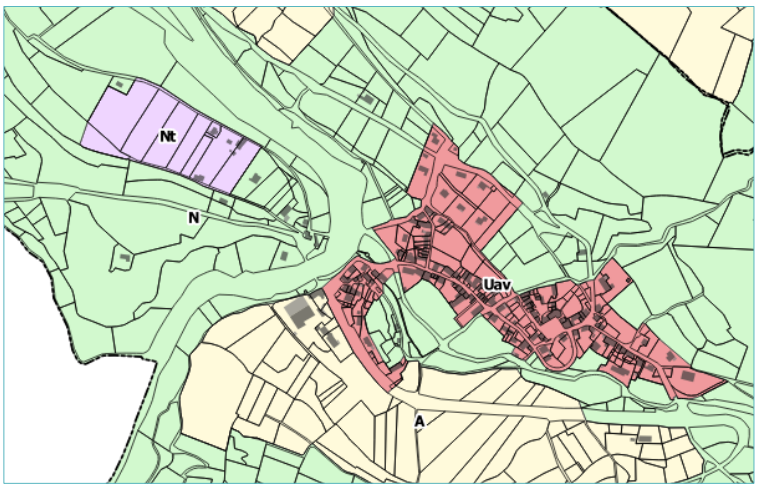
La zone Nt est une zone naturelle et forestière à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels les constructions et extensions peuvent être autorisées.

Sont concernées par la zone Nt :

SECTEUR A	SECTEUR B
5 communes sur 5	*7 communes sur 17*
Lantriac Laussonne Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Julien-Chapteuil Saint-Pierre-Eynac	Chaudeyrolles Fay-sur-Lignon Freycenet-la-Cuche Goudet Montusclat Queyrières Saint-Front

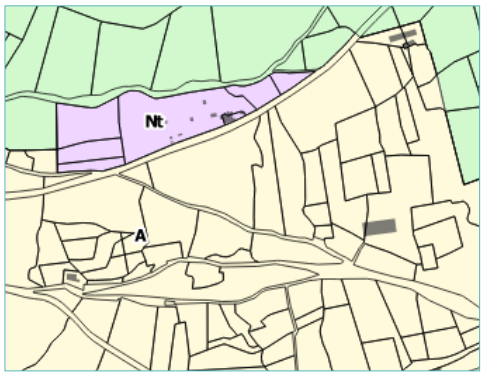
- **Le zonage**

20 secteurs Nt ont été délimités sur le territoire de la Communauté de communes. Ils correspondent généralement à des sites de **campings, des hébergements insolites, des fermes-auberge**… situés en discontinuité des zones urbaines car tournés vers le tourisme vert et les activités de pleine nature. Ils participent au renforcement de l'offre touristique et de loisirs du territoire et ainsi à l'attractivité du Mézenc-Loire-Meygal, en lien avec l'axe 3 du PADD : *« Un territoire à vocation touristique qui s'appuie sur une richesse naturelle, patrimoniale et culturelle d'une grande diversité »*



Camping de Goudet en bord de Loire

Parmi ces secteurs Nt, la création de nouveaux STECAL ou l'extension de STECAL existants, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, a d'ores et déjà fait l'objet d'un examen par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme, et ainsi d'une dérogation au principe de discontinuité de l'urbanisation en zone de Montagne. *(Cf. Compte-rendu, de la séance de la CDNPS du 21 juillet 2022, ci-joint en annexe 4.8 du PLUi)*



Espace Nature de Sabatoux (Montusclat)

- **Le règlement**

En zone Nt sont autorisées les constructions destinées à accueillir des activités de loisirs et / ou sportives en adéquation avec les équipements existants, ainsi que les hébergements touristiques.
Sont également autorisées les extensions et les annexes limitées, à usage d'habitation ainsi que **les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** dès lors qu'elles sont compatibles avec les activités de loisirs pratiqués dans le secteur.

Le règlement écrit de la zone Nt est identique dans le secteur A et le secteur B

⇒ Zone NL - Zone naturelle et forestière destinée à la pratique des activités de loisirs

La zone NL est une zone naturelle et forestière dédiée à la pratique des activités de loisirs. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels les constructions, aménagements et installations d'équipements nécessaires à la pratique des activités de loisirs peuvent être autorisées.

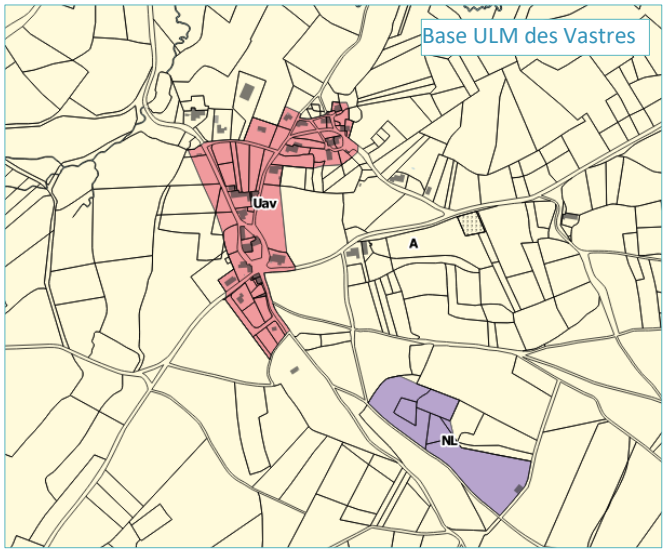
Sont concernées par la zone NL :

SECTEUR A	SECTEUR B
3 communes sur 5	*2 communes sur 17*
Lantriac Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Julien-Chapteuil	Les Estables Les Vastres

- **Le zonage**

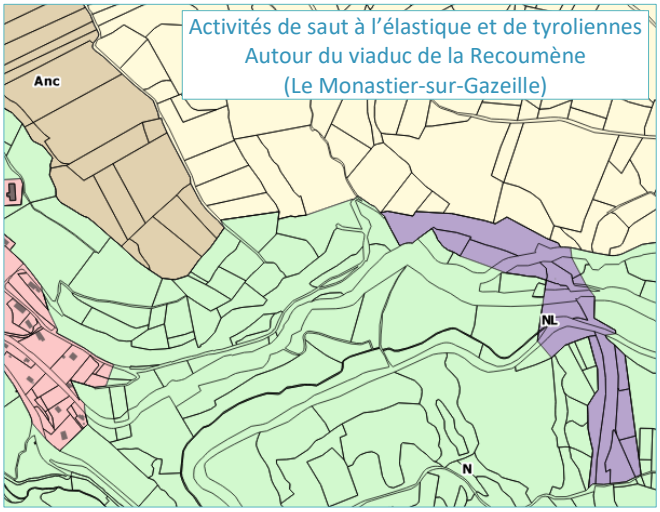
6 secteurs NL ont été délimités sur le territoire de la Communauté de communes. Ils correspondent généralement à des sites d'activités sportives et de pleine nature : tyroliennes, accrobranche, golf, observatoire astronomique… situés en discontinuité des zones urbaines.

Ils participent au renforcement de l'offre touristique et de loisirs du territoire et ainsi à l'attractivité du Mézenc-Loire-Meygal, en lien avec l'axe 3 du PADD : *« Un territoire à vocation touristique qui s'appuie sur une richesse naturelle, patrimoniale et culturelle d'une grande diversité ».*



Base ULM des Vastres

Parmi ces secteurs NL, la création de nouveaux STECAL ou l'extension de STECAL existants, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, a d'ores et déjà fait l'objet d'un examen par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme, et ainsi d'une dérogation au principe de discontinuité de l'urbanisation en zone de Montagne. *(Cf. Compte-rendu, de la séance de la CDNPS du 21 juillet 2022, ci-joint en annexe 4.8 du PLUi)*



Activités de saut à l'élastique et de tyroliennes
Autour du viaduc de la Recoumène
(Le Monastier-sur-Gazeille)

- **Le règlement**

En zone NL sont autorisées les constructions destinées à accueillir des activités de loisirs et / ou sportives en adéquation avec les équipements existants. Sont également autorisées ainsi que **les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** dès lors qu'elles sont compatibles avec les activités de loisirs pratiqués dans le secteur.

Les hébergements touristiques ne sont pas autorisés en zone NL (contrairement à la zone Nt).

Le règlement écrit de la zone NL est identique dans le secteur A et le secteur B

⇒ Zone Ns - Zone naturelle et forestière correspondant aux domaines nordiques

La zone Ns correspond plus spécifiquement aux secteurs dédiés aux activités nordiques et touristiques des massifs du Mézenc et du Meygal. L'emprise de la zone Ns est liée à celle des domaines skiables de la Communauté de Communes.

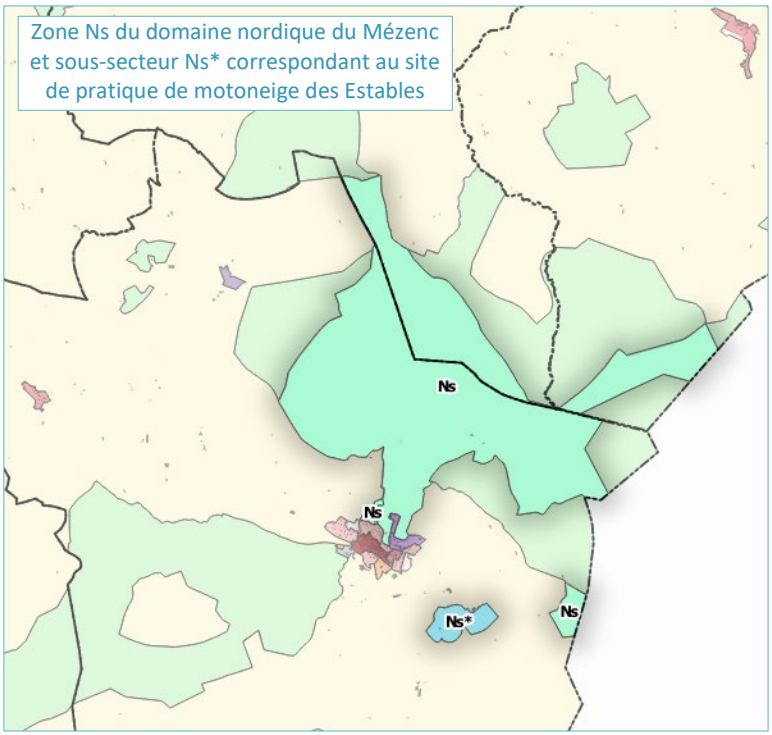
Sont concernées par la zone Ns :

SECTEUR A	SECTEUR B
0 communes sur 5	*5 communes sur 17*
NON CONCERNE	Queyrières Champclause Les Estables Saint-Front Chaudeyrolles

- **Le zonage**

La zone Ns du PLUi reprend le zonage et les dispositions réglementaires de la même zone Ns délimitée dans le PLU des Estables. Elle a été ajustée à ses marges pour l'adapter au domaine skiable actuel. Elle s'étend ainsi également sur les communes de Saint-Front et de Chaudeyrolles.
Cette zone vient en effet **encadrer les installations liées aux pratiques sportives** dans le **domaine Nordique du Mézenc**.

La zone Ns a été étendue sur le **domaine Nordique du Meygal**. Elle couvre une partie des communes de Queyrières et de Champclause.

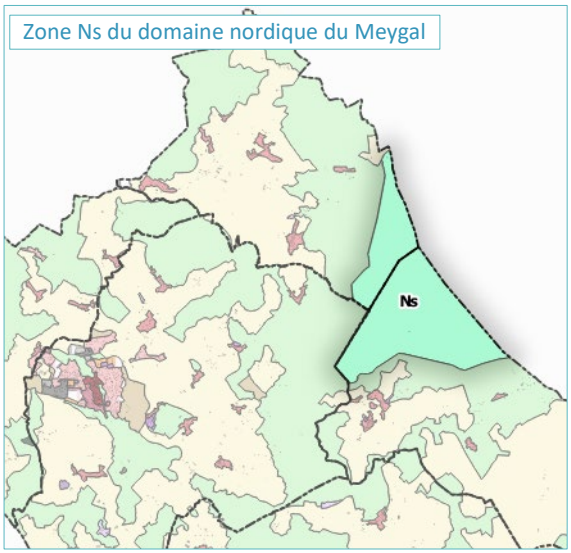


Zone Ns du domaine nordique du Mézenc et sous-secteur Ns* correspondant au site de pratique de motoneige des Estables

- **Le règlement**

La zone Ns est inconstructible. Seules sont autorisées les constructions et installations destinées à la pratique des activités de loisirs et / ou sportives, telles que les remontées mécaniques…

Celles-ci doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



Zone Ns du domaine nordique du Meygal

Au sein de la zone Ns, on distingue un sous-secteur :

- **Ns* - Sous-secteur naturel et forestier destiné à accueillir la pratique de sports de loisirs motorisés** ; La zone Ns* est un sous-secteur où la pratique de « motoneige » est autorisée.

Le secteur Ns* est strictement inconstructible. Il délimite le site de pratique de motoneige de la commune des Estables. Seuls peuvent être autorisés les aménagements et installations d'équipements nécessaires à la pratique des activités motorisées nordiques dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les terrains compris dans le secteur Ns* retrouve leur usage agricole et pastoral en l'absence de neige.

3.3. Justifications des prescriptions particulières

Les prescriptions particulières du règlement comprennent des dispositions réglementaires qui prévalent sur les règles de chacune des zones U, AU, A et N du PLUi.
Ces prescriptions sont relatives à la prise en compte des risques et nuisances, à la protection du patrimoine architectural et urbain, à la mise en œuvre des projets urbains et à la protection et à la valorisation du commerce en centre-bourg.

3.3.1. Etat des lieux des prescriptions particulières par plan de secteur

Outre les limites des différentes zones, le règlement graphique du PLUi comportent des sur-trames graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme.

Ces inscriptions graphiques récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques. Les listes de ces prescriptions particulières sont sensiblement différentes entre secteurs A et B en raison des caractéristiques propres à chaque secteur. Par contre, **les régles sont identiques d'un secteur à l'autre.**

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	SECTEUR A	SECTEUR B
- Emplacements réservés (Art L.151-41 du CU)	X	X
- Secteur de protection contre les nuisances industrielles (Art R.151-31 du CU)	X	
- Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers (Art L.111-6 du CU)	X	
- Espace boisé classé (Art L.113-1 du CU	X	X
- Réservoir de biodiversité à protéger (Art L.151-23 du CU)	X	X
- Zones humides inventoriées (Art L.151-23 du CU)	X	X
- Prescriptions relatives aux cours d'eau et ripisylves à préserver et zones humides inventoriées à préserver (Art L.151-23 du CU)	X	X
- Limitation de la constructibilité en raison de l'existence d'un PPR inondation (Art R.151-34 1° du CU)	X	X
- Secteurs soumis à un aléa inondation (Art R.151-34 1° du CU)	X	X
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (Art R.151-34 2° du CU)	X	X
- Site à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (Art L.151-19 du CU)		X
- Linéaire de protection des commerces et des services (Art L.151-16 du CU)	X	
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles (Art L.111-3 du Code Rural)	X	X
- Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Art L.151-11 2° du CU)	X	X

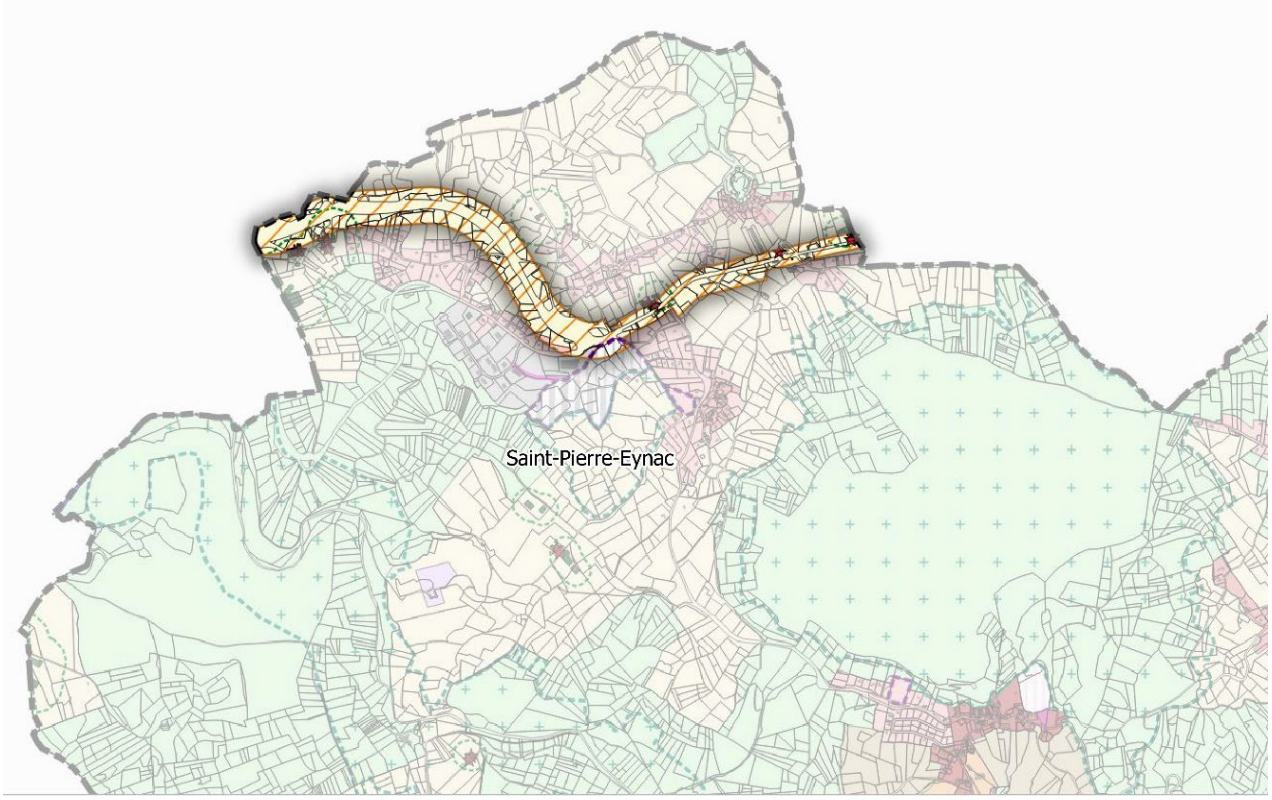
3.3.2. Justifications des motifs pour chaque prescription particulière

⇒ Construction ou installations interdites le long des grands axes routiers

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze ou cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Le territoire de la Communauté de communes est concerné par la RN88 qui traverse la commune de Saint-Pierre-Eynac. Des projets de déviation sont à prévoir à court terme…

Cette route classée à grande circulation génère donc, en dehors des zones urbanisées, une bande « inconstructible » de 75 mètres de part et d'autre de son axe, reporté sur le règlement graphique.



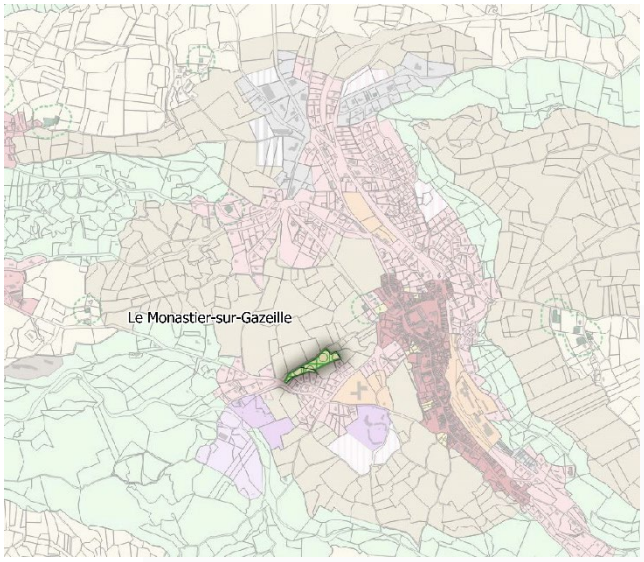
Bande inconstructible de part et d'autre de la RN88 sur la commune de Saint-Pierre-Eynac

⇒ Espace boisé classé

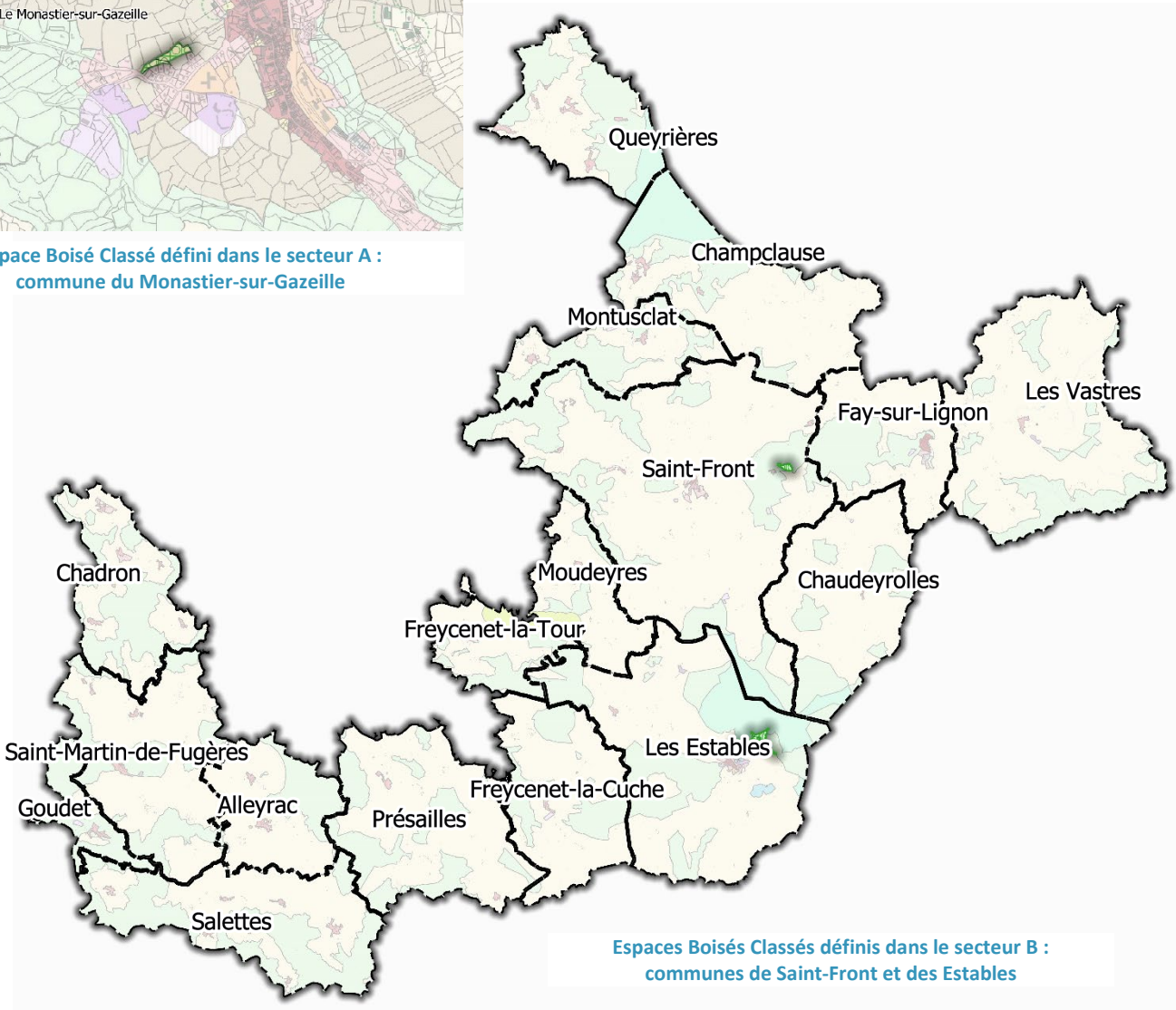
Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont les bois, forêts, parcs, arbres isolés, plantations d'alignements, haies ou réseaux de haies à conserver, à protéger ou à créer.

Les EBC inscrits au PLUi de la communauté de communes Mézenc–Loire-Meygal constituent des éléments identitaires du territoire communal d'un point de vue paysager. Ces EBC sont peu nombreux sur le territoire.

Réglementairement, les EBC sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des boisements classés.



Espace Boisé Classé défini dans le secteur A : commune du Monastier-sur-Gazeille



Espaces Boisés Classés définis dans le secteur B : communes de Saint-Front et des Estables

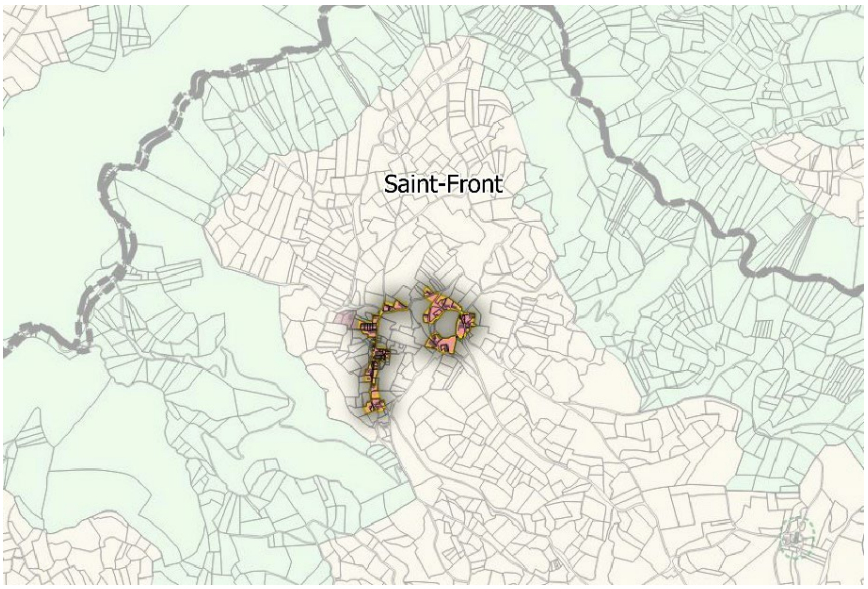
⇒ Sites à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural

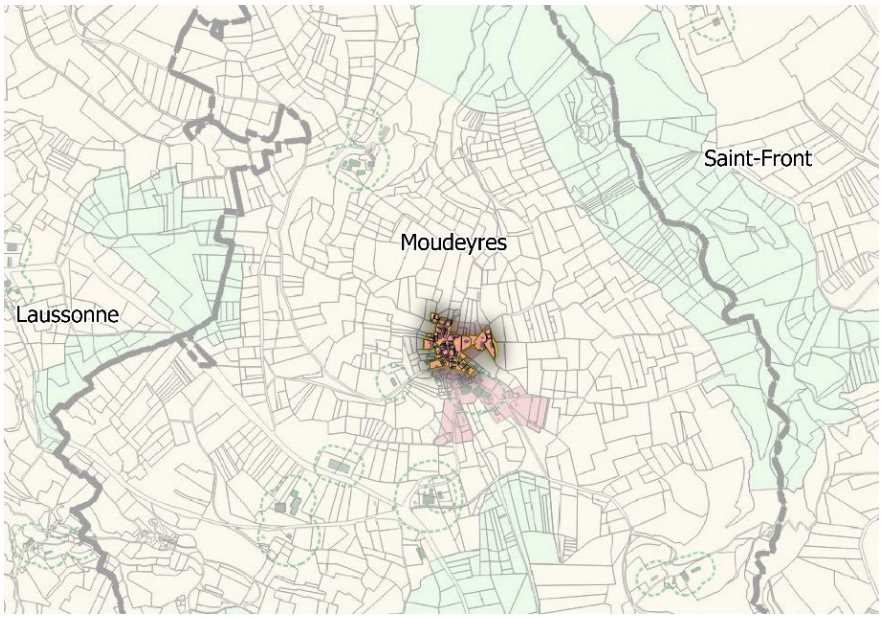
Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des sites à protéger ont été répertoriés au PLUi. Plus précisément, il s'agit des villages de Bigorre, des Maziaux (Commune de Saint-Front) et du bourg de Moudeyres qui sont concernées par des maisons en pierre couvertes de chaume ou de lauzes qui reflètent l'identité locale du territoire du fait de leurs spécificités architecturales et paysagères.

Le repérage de ces éléments patrimoniaux s'appuie sur le diagnostic du présent PLUi et répond à l'objectif suivant du PADD : *« Mettre en valeur la dimension patrimoniale, naturelle ou culturelle, à travers les démarches de labellisations en cours et à venir qui valorisent le territoire »*, notamment à travers le sous-objectif *« promouvoir la richesse et la diversité du patrimoine bâti local »*.

Tous travaux (non soumis à un régime d'autorisation) ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Des périmètres protégés ont été définis dans le secteur B pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural :
ils concernent les villages remarquables de Moudeyres, de Bigorre et des Maziaux à Saint-Front.

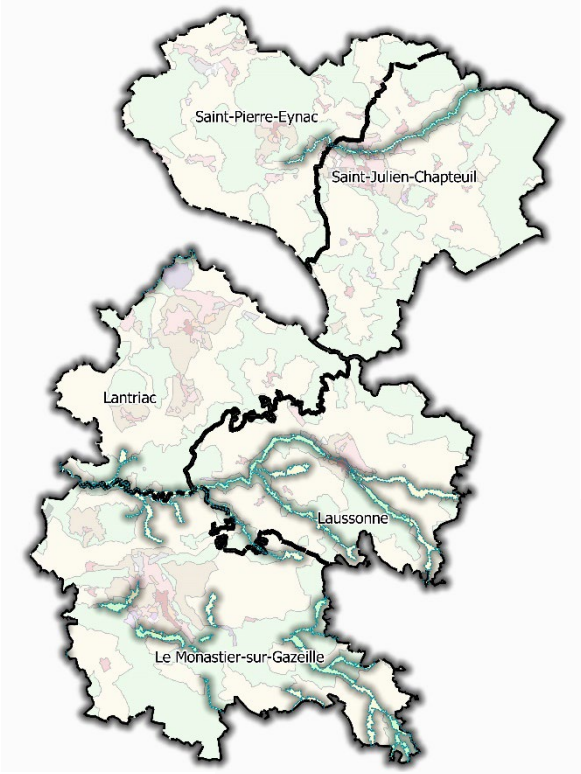




⇒ Cours d'eau et ripisylve à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager ont été identifiés au PLUi.
Cette identification s'appuie sur les investigations « terrain » réalisées.

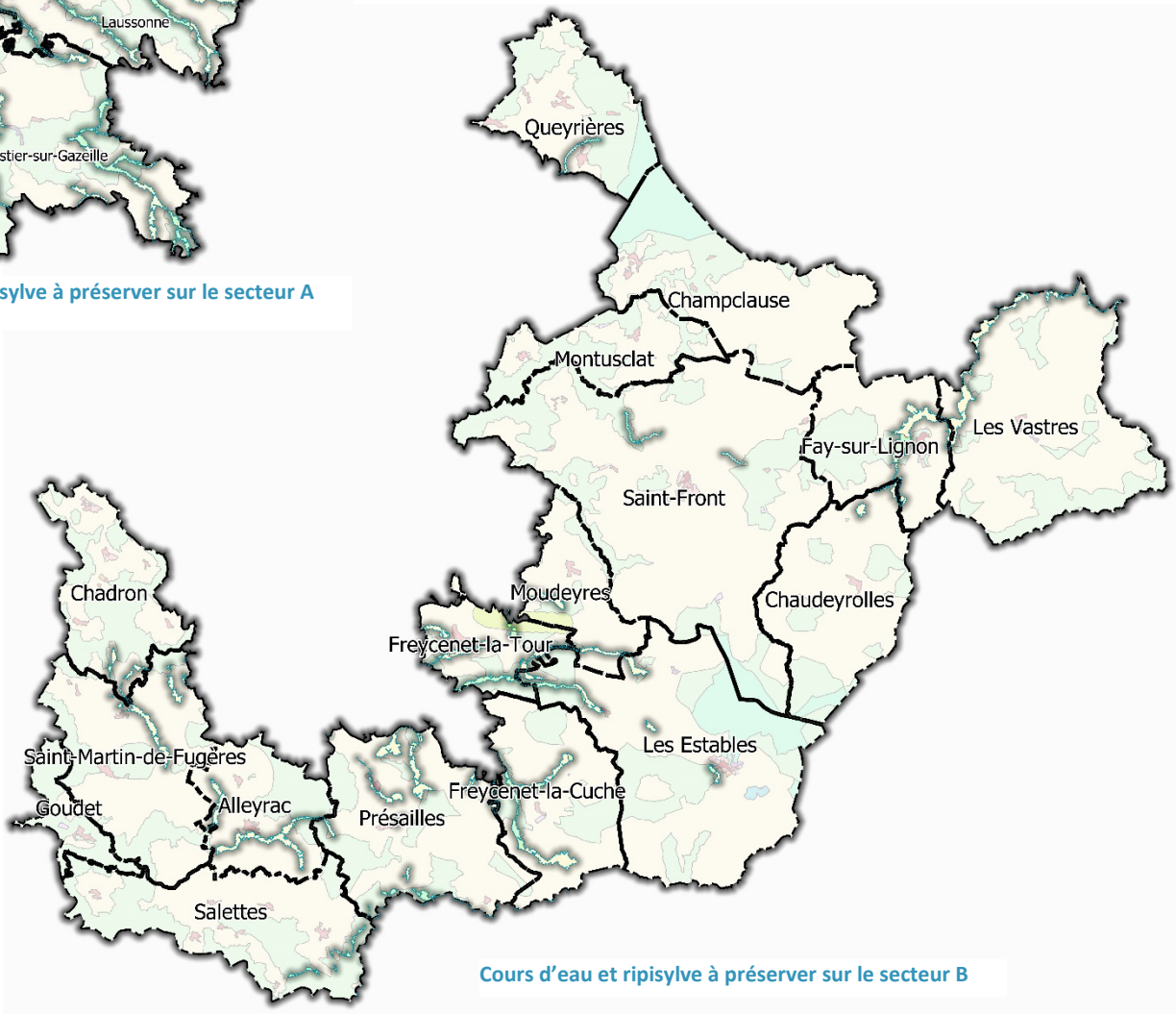
Cette sur-trame « *Cours d'eau et ripisylve à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager* » répond à l'objectif 4.1 issu du PADD « *Protéger un environnement naturel de grande qualité, support du cadre de vie du territoire* ».



Cours d'eau et ripisylve à préserver sur le secteur A

Tous travaux (non soumis à un régime d'autorisation) ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

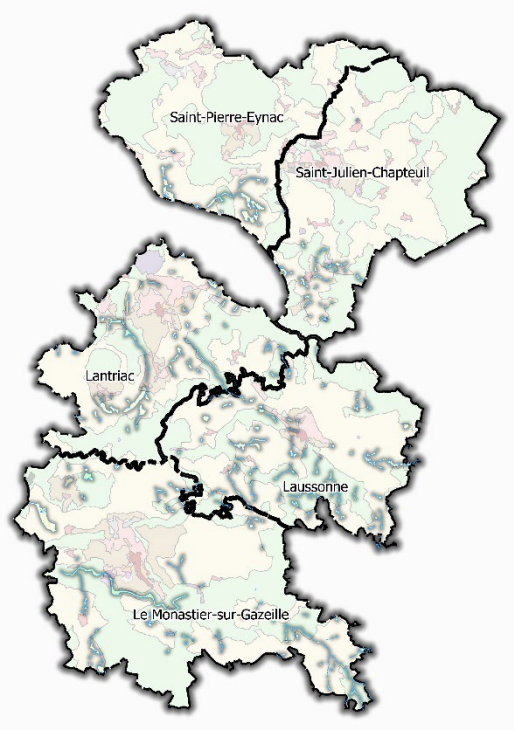
Parallèlement à ce régime de déclaration, les projets inclus dans ces secteurs « *Cours d'eau et ripisylve à préserver* » sont soumis à des prescriptions particulières visant à garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables (zones potentielles de ressources, de déplacements et de refuges), qui participent également à la régulation des crues et à l'épuration des eaux.



Cours d'eau et ripisylve à préserver sur le secteur B

⇒ Zones humides inventoriées à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des zones humides inventoriées ont été identifiées au PLUi.
Cette identification s'appuie sur trois contrats différents : le Contrat Territorial du Haut-Bassin de la Loire, le contrat territorial du Lignon (issu du SAGE du Lignon du Velay) et le Contrat Territorial Loire et affluent Vellaves (issu du SAGE Loire Amont). Trois critères complémentaires ont été utilisés : la pédologie, la présence d'habitats naturels caractéristiques et la présence d'espèces indicatrices.
Ces inventaires identifient essentiellement les zones humides de plus de 1 ha. Ils ont donc été complétés à l'aide d'investigations locales réalisées par CESAME en 2021.

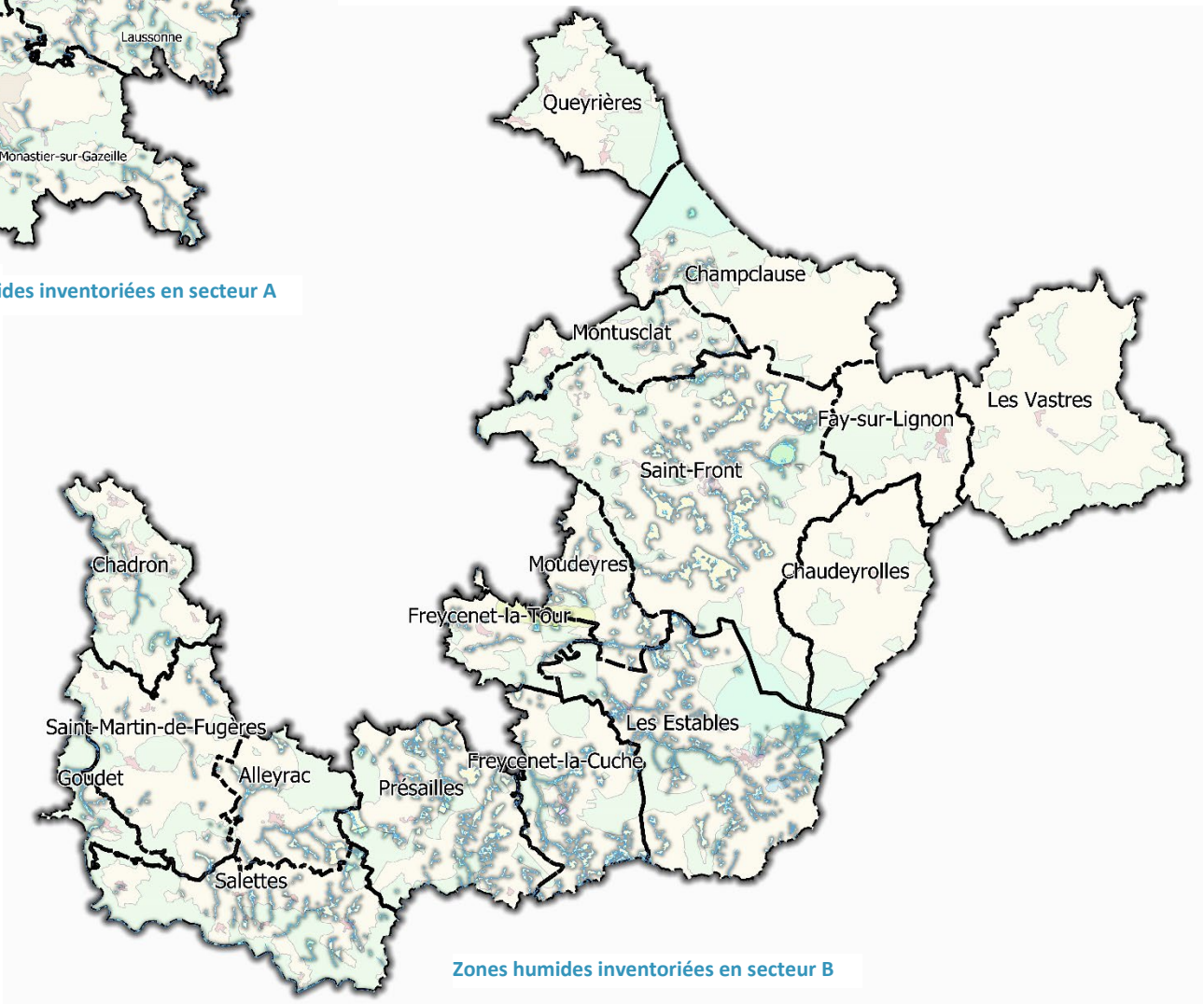


Zones humides inventoriées en secteur A

Cette sur-trame « *Zones Humides inventoriées* » répond à l'objectif 4.1 issu du PADD « *Protéger un environnement naturel de grande qualité, support du cadre de vie du territoire* »

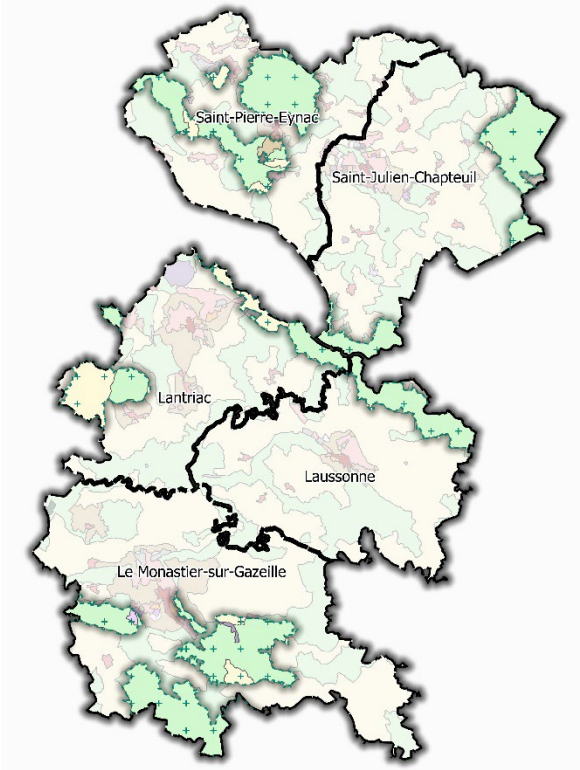
Tous travaux (non soumis à un régime d'autorisation) ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Parallèlement à ce régime de déclaration, les projets inclus dans ces secteurs « Zones humides inventoriées » sont soumis à des prescriptions particulières visant à garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables.



Zones humides inventoriées en secteur B

⇒ Réservoir de biodiversité à protéger

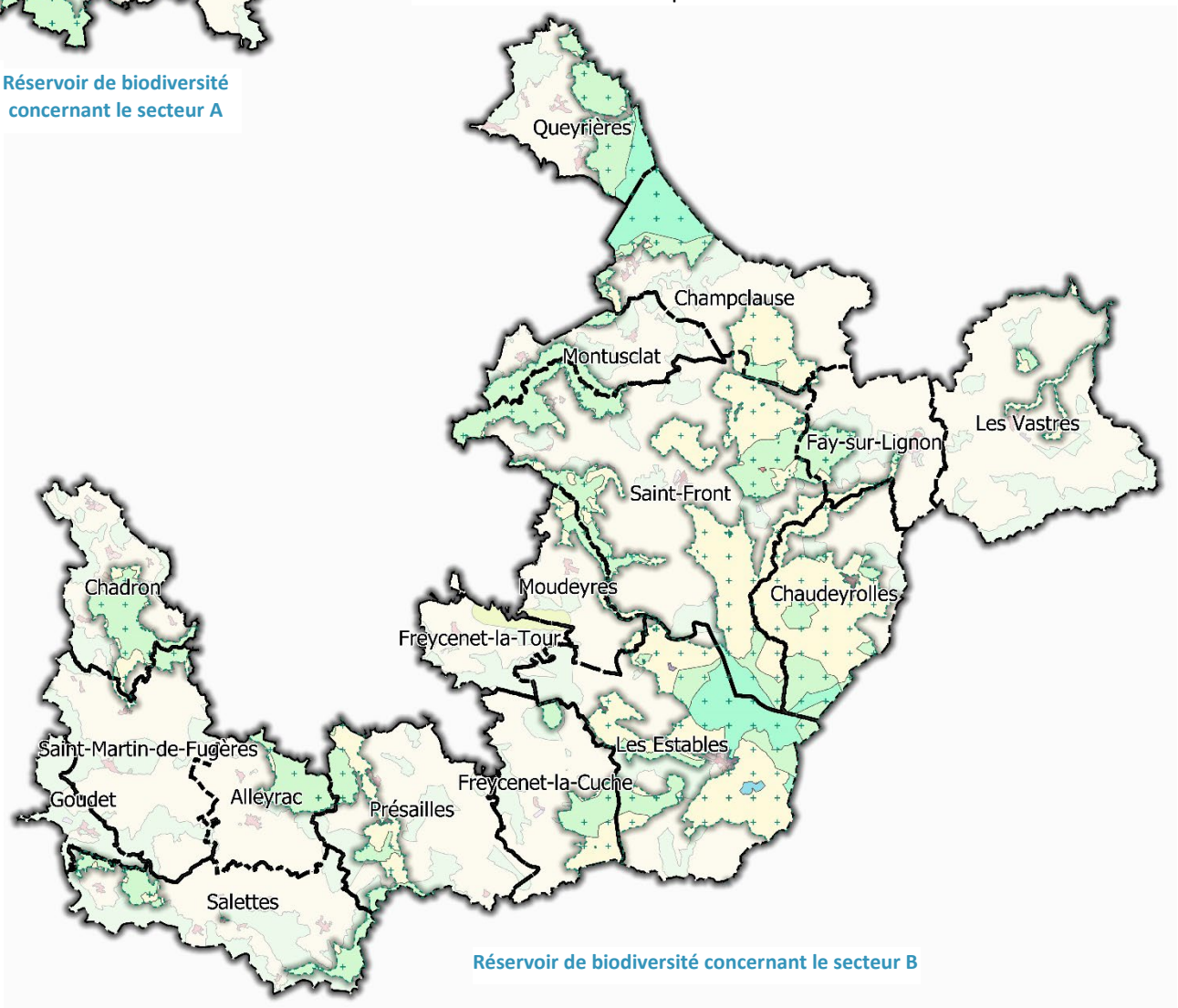


Réservoir de biodiversité concernant le secteur A

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, un réservoir de biodiversité à protéger pour la préservation des continuités écologiques a été identifié au PLUi.

Ce réservoir, repéré sur le règlement graphique, regroupe l'ensemble des zonages d'inventaire, de protection et de gestion du patrimoine naturel qui concernent le territoire intercommunal, à l'exception de la ZNIEFF de type 2 et du site Natura 2000 désigné au titre de la Directive Oiseaux. Le cas échéant, des ajustements marginaux de représentation graphique ont été opérés afin de conserver une cohérence d'ensemble (zones urbaines exclues par exemple).
Le principe général est de garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables, et de concilier les aménagements humains avec la préservation des habitats naturels qui accueillent une faune et une flore patrimoniales.

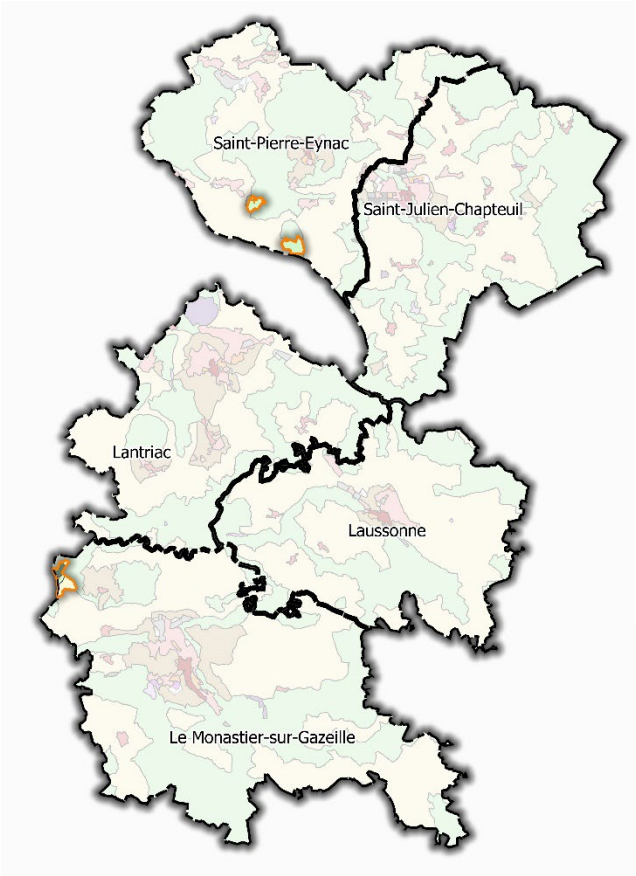
Toutes les constructions et installations sont interdites, nonobstant celles autorisées dans la zone du PLUi, à l'exception des aménagements nécessaires à l'entretien, à la mise en valeur et à la préservation des zones humides.



Réservoir de biodiversité concernant le secteur B

⇒ Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

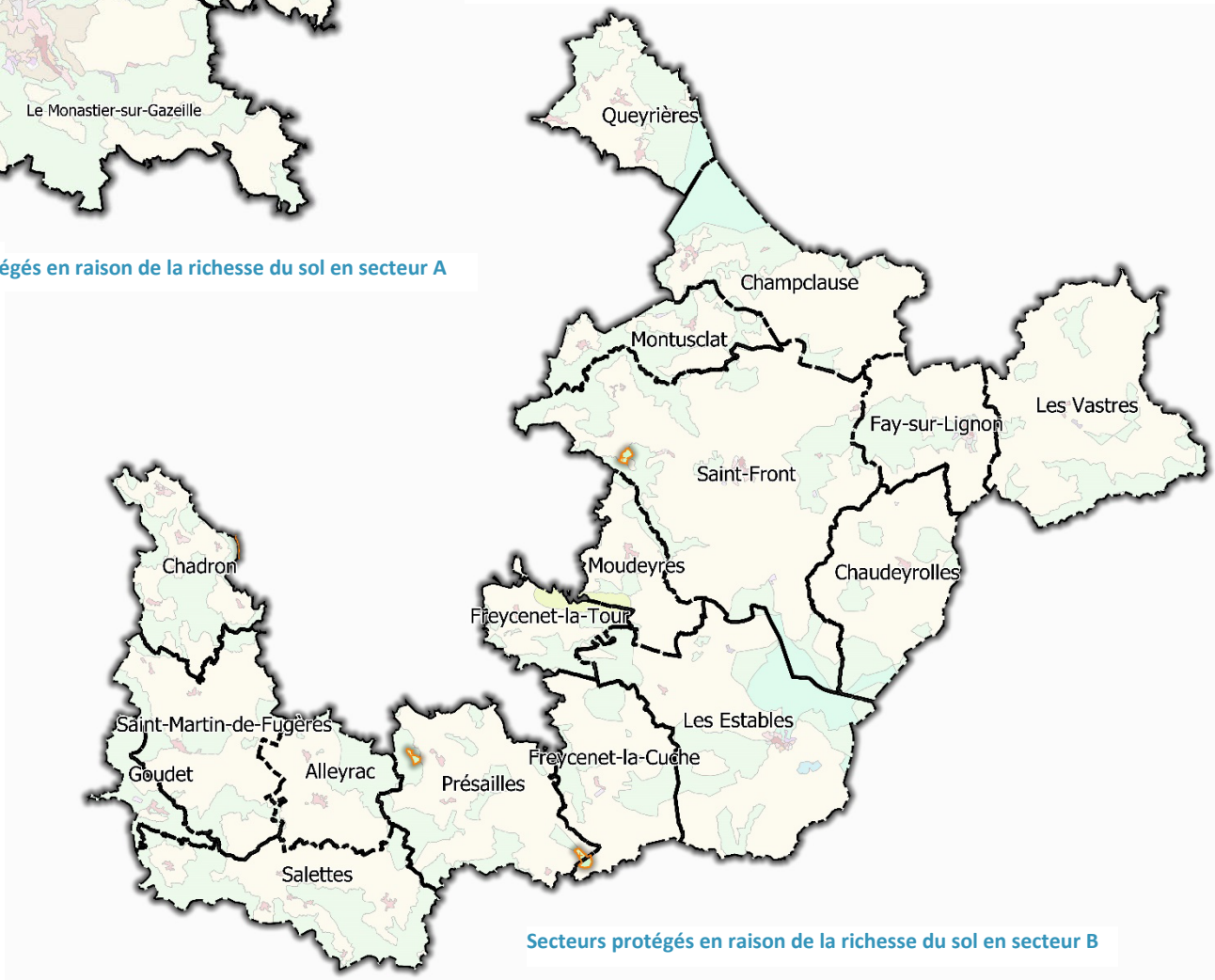
Le territoire intercommunal comprend des secteurs de carrière protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol en application de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur le règlement graphique.



Secteurs protégés en raison de la richesse du sol en secteur A

Nonobstant les destinations des constructions et des affectations des sols autorisées et interdites au sein de la zone du PLUi, dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles (exploitation, transformation des matériaux de carrière …) sont autorisées, dès lors que l'exploitation de la carrière a fait l'objet d'une autorisation préfectorale.

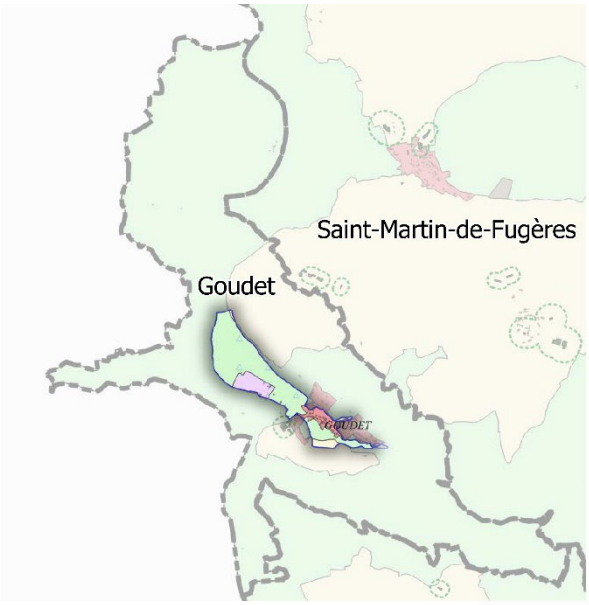
Plusieurs carrières sont concernées sur Saint-Pierre-Eynac, Le Monastier/Gazeille, Saint-Front, Présailles et Freycenet-la-Cuche ; elles bénéficient toutes d'un arrêté d'autorisation d'exploiter.



Secteurs protégés en raison de la richesse du sol en secteur B

⇒ Zone inondable pour un évènement d'occurrence centennale ou millennale au PPRi

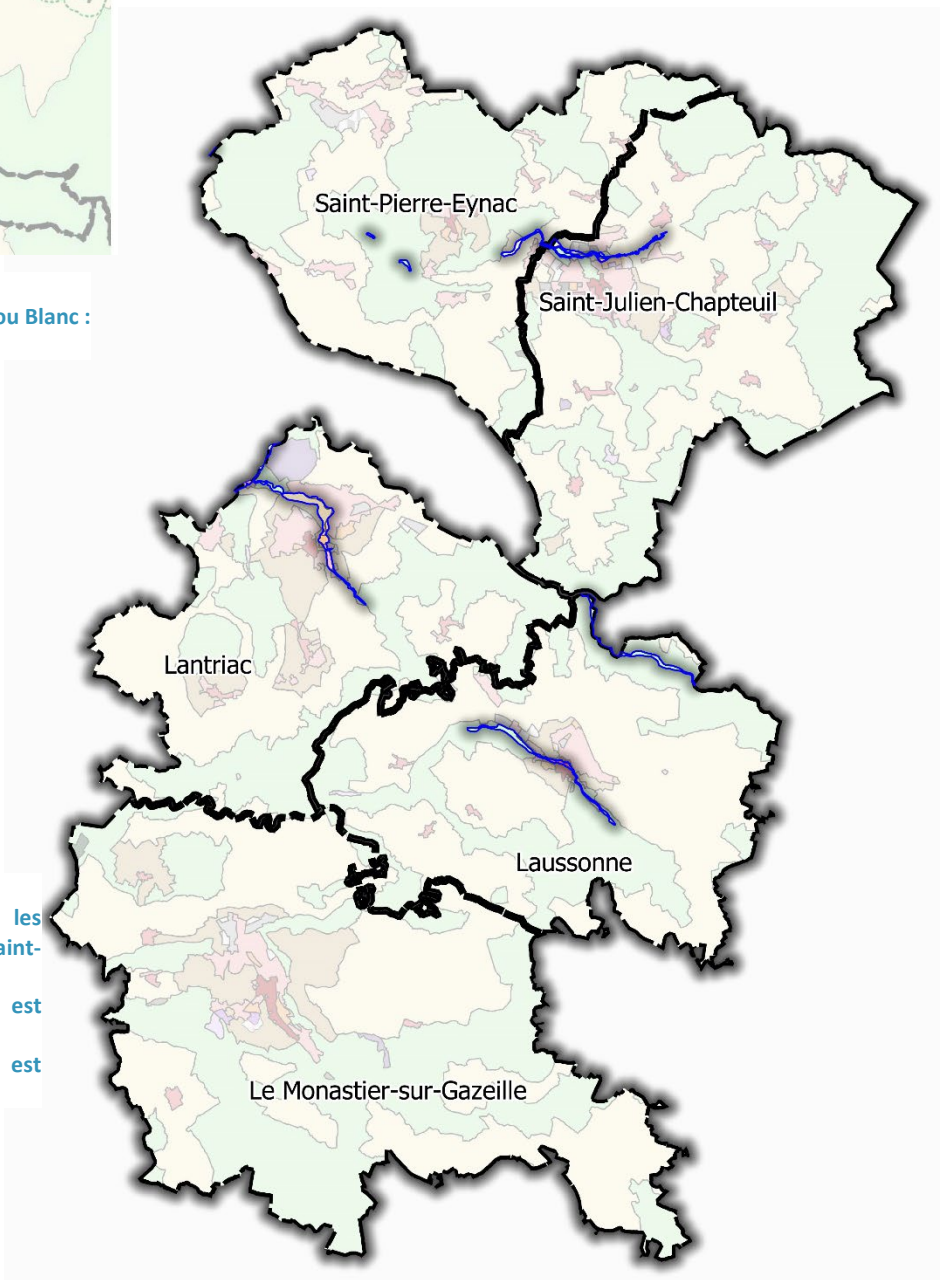
Au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme, les zones inondables, inscrites aux Plans de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRi), pour un évènement d'occurrence centennale et millennale ont été reportées en annexe du présent PLUi en tant que Servitude d'Utilité Publique.



Il est impératif, pour tous projets inclus dans ce secteur, de se reporter au plan de zonage et au règlement du PPRi pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives à la prévention de ce risque (le dossier du PPRi constitue une annexe du PLUi).

En cas de contradiction entre les règles du PLUi et du PPRi, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Le secteur B est concerné par 1 PPRi :
- **le PPRi de la Loire, de l'Holme et du Riou Blanc : est concernée la commune de Goudet**



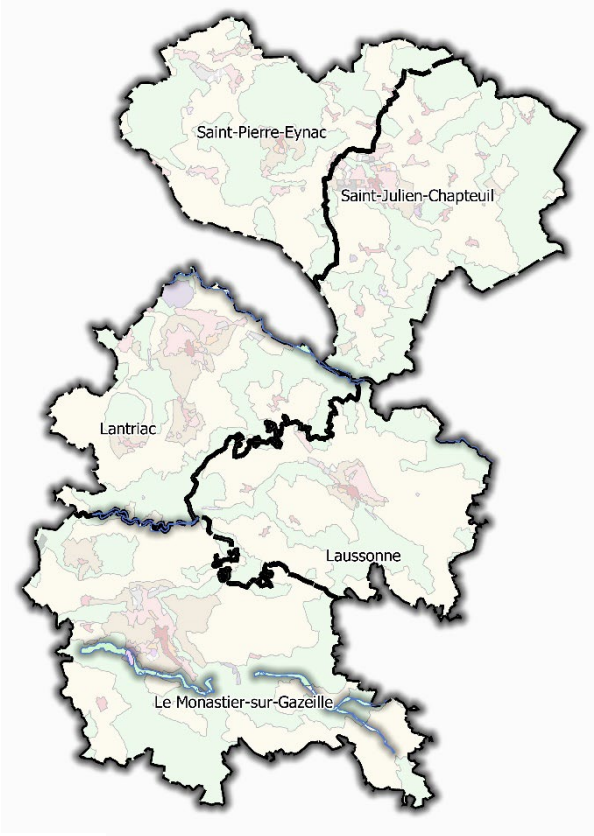
Le secteur A est concerné par 3 PPRi :
- **le PPRi de la Sumène : sont concernées les communes de Saint-Julien-Chapteuil et de Saint-Pierre-Eynac ;**
- **le PPRi de la Gagne et de ses affluents : est concernée la commune de Lantriac ;**
- **le PPRI de la Laussonne et de l'Aubépin : est concernée la commune de Laussonne**

⇒ Secteurs soumis à un aléa inondation (Art R.151-34 1° du CU)

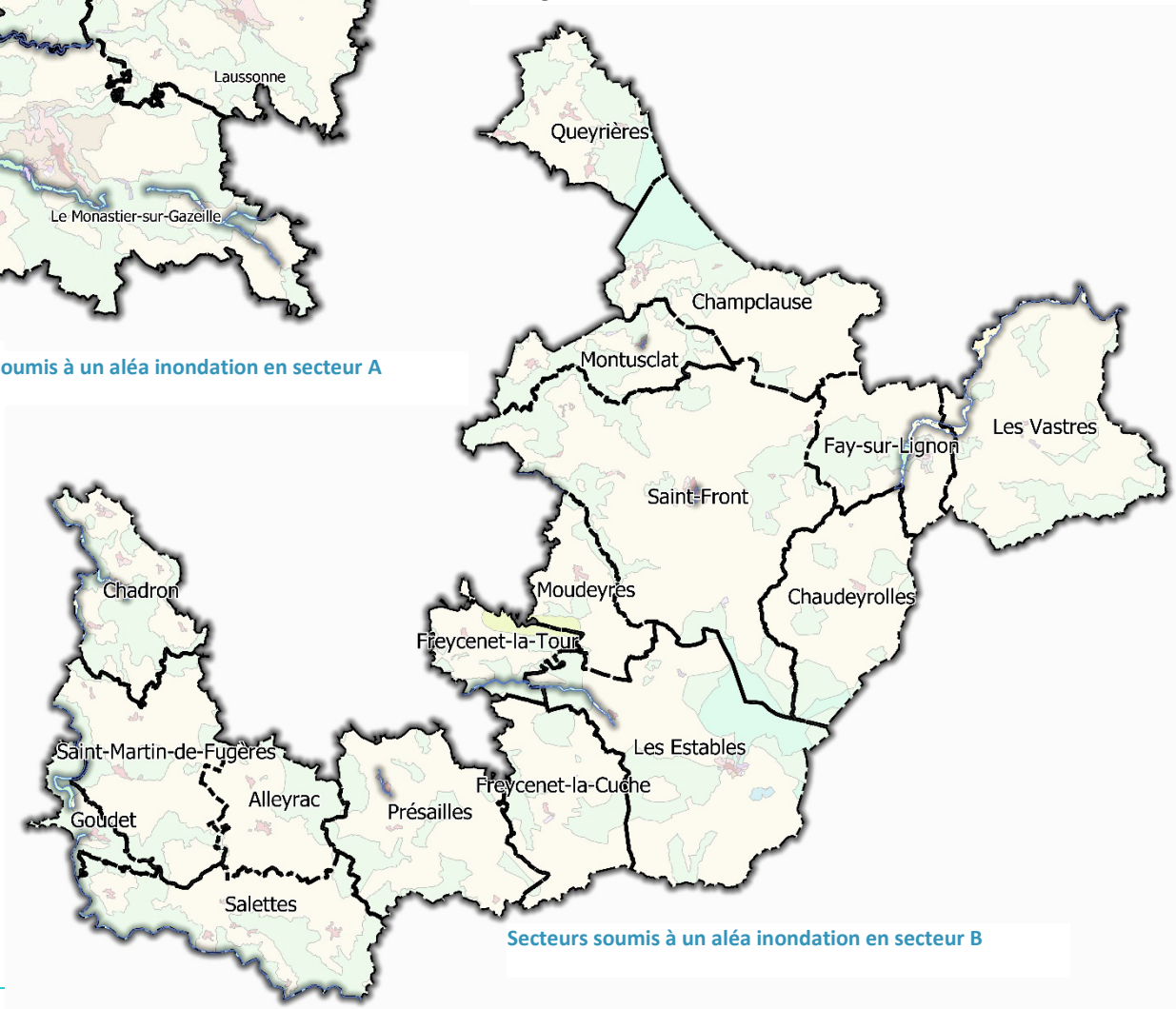
Au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme, les zones inondables concernées par un « aléa inondation » ont été reportés sur le règlement graphique. Il s'agit des cours d'eau suivants :

- La Sumène : sont concernées les communes de Saint-Julien-Chapteuil et de Saint-Pierre-Eynac ;
- La Gagne : sont concernées les communes de Saint-Julien-Chapteuil, Laussonne, Lantriac, Saint-Front et Montusclat ;
- La Laussonne : sont concernées les communes du Monastier-sur-Gazeille, Laussonne et Lantriac ;
- La Gazeille : est concernée les communes du Monastier-sur-Gazeille, des Estables et de Freycenet-la-Tour ;
- Le ruisseau du Merdanson et la Gazeille : est concernée la commune de Présailles ;
- Le Lignon : sont concernées les communes de Fay-sur-Lignon et des Vastres ;
- La Loire : sont concernées les Communes de Salettes, Goudet, Saint-Martin-de-Fugères et Chadron.

En application de l'article R.151-31 2° du code de l'urbanisme, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits



Secteurs soumis à un aléa inondation en secteur A



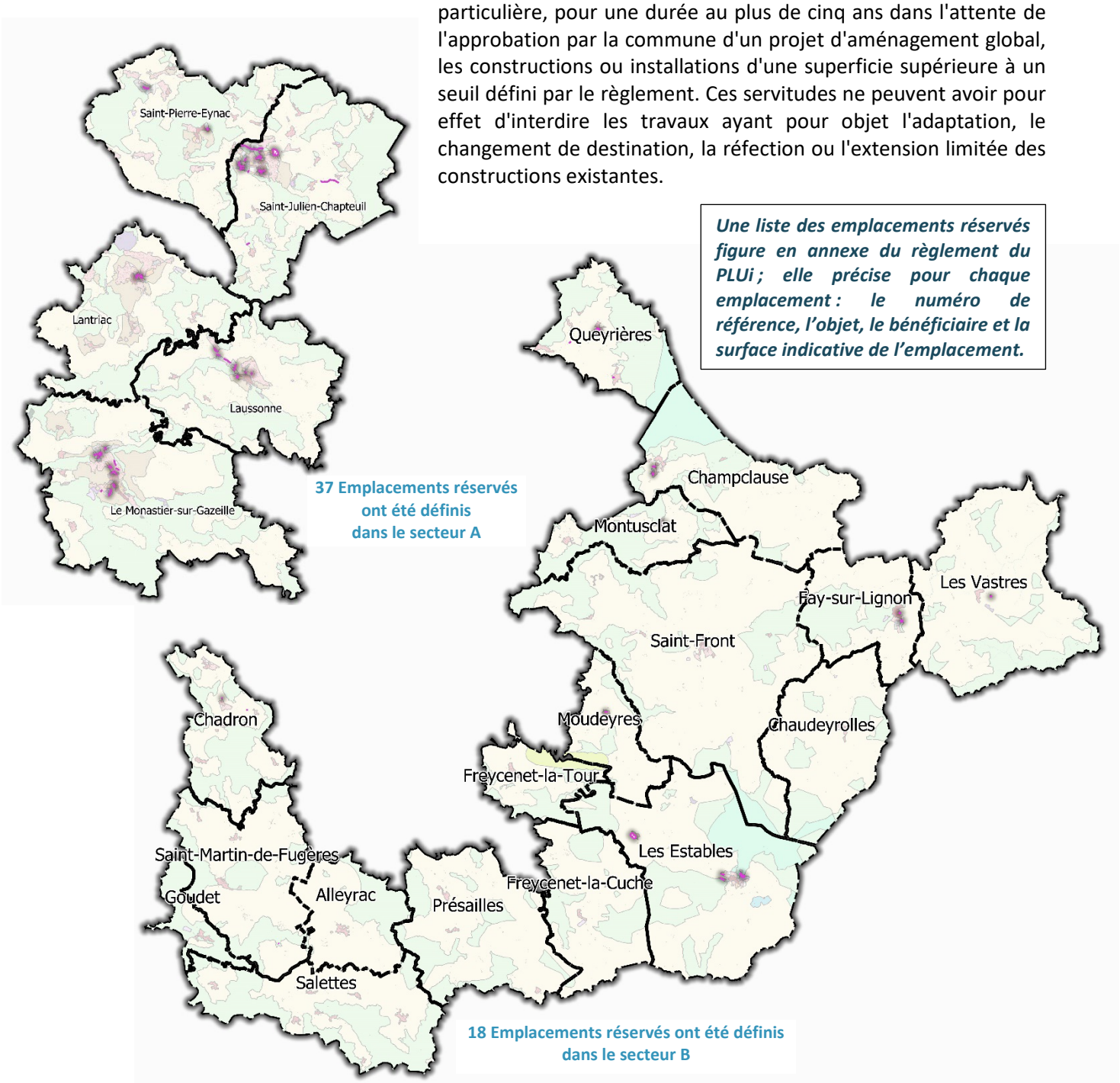
Secteurs soumis à un aléa inondation en secteur B

⇒ Emplacement réservé (article L.151-41 du CU)

Au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Une liste des emplacements réservés figure en annexe du règlement du PLUi ; elle précise pour chaque emplacement : le numéro de référence, l'objet, le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement.



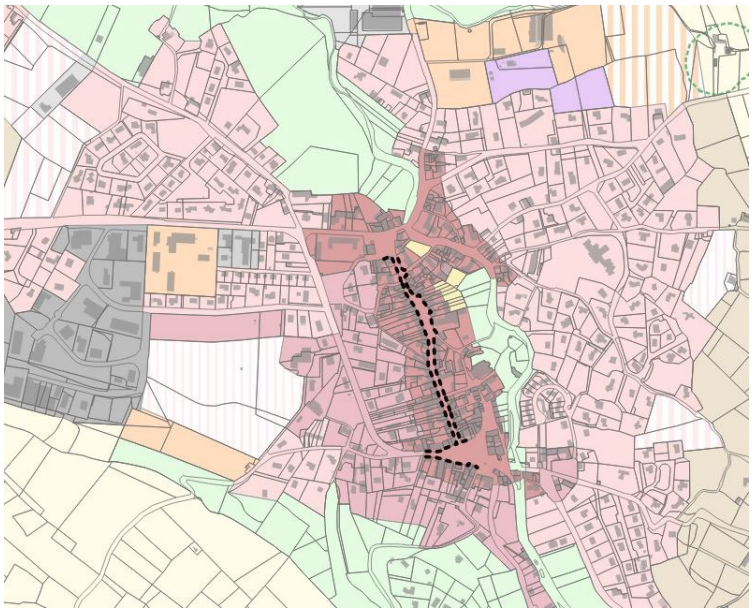
⇒ Linéaire de protection des commerces et des services

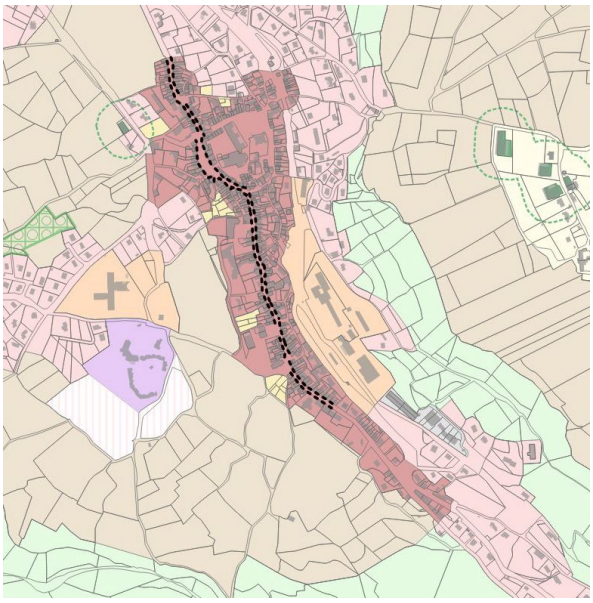
Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, deux linéaires de protection des commerces et des services ont été mis en place afin de préserver la continuité marchande et de services et pour valoriser la diversité commerciale des communes structurantes de la Communauté de communes. Ce linéaire concerne les centres anciens de Saint-Julien-Chapteuil (rue chaussade, place du marché) et du Monastier-sur-Gazeille (rue Langlade, place François d'Estaing, rue Saint-Pierre, rue Saint-Jean).

Ce « linéaire de protection des commerces et des services » répond à l'objectif 1.4 issu du PADD *« Renforcer l'attractivité des centres-bourgs en mettant en œuvre une action complète et combinée sur tous les leviers qui permettront d'améliorer la qualité de vie des habitants et de valoriser son patrimoine »*.

Les projets impactant les rez-de-chaussée des immeubles le long de ce linéaire sont soumis à des prescriptions particulières visant à garantir la préservation des commerces et services en centre-bourg. Ainsi les changements de destination des *« commerces et activités de service »* en « habitation » (y compris les garages) sont interdits en rez-de-chaussée.

Ces dispositions concernent les constructions ayant une façade sur les voies repérées au règlement graphique par le linéaire, et s'appliquent uniquement à leurs locaux affectés à une destination de *« commerce et activités de service »* (occupés ou vacants) à la date d'approbation du PLUi.

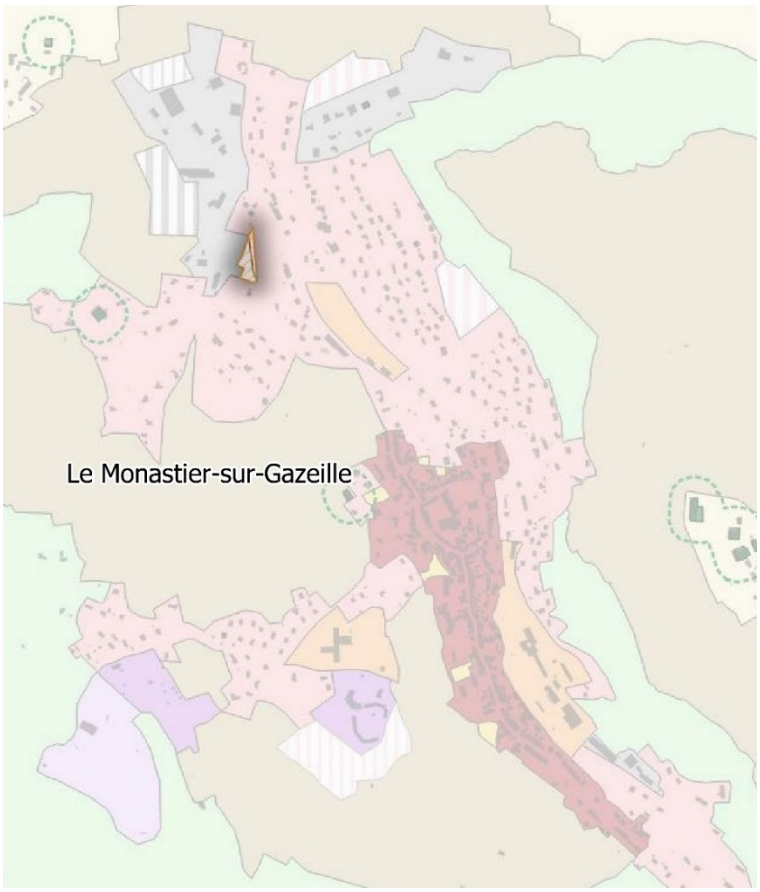




Linéaires de protection des commerces et des services en centres villes de Saint-Julien-Chapteuil et du Monastier-sur-Gazeille

⇒ Secteur de protection contre les nuisances industrielles

Au titre de l'article L.151-31 2° du Code de l'Urbanisme, un secteur de protection contre les nuisances industrielles (bande non aedificandi) est mis en place pour limiter les nuisances potentielles des activités industrielles (sonores, visuelles, olfactives) à proximité immédiate des futures habitations.
Ce secteur concerne la commune du Monastier-sur-Gazeille, il est repéré sur le règlement graphique.



Extrait du secteur A : zone non aedificandi identifiée à proximité de la zone d'activités du Monastier-sur Gazeille

⇒ Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

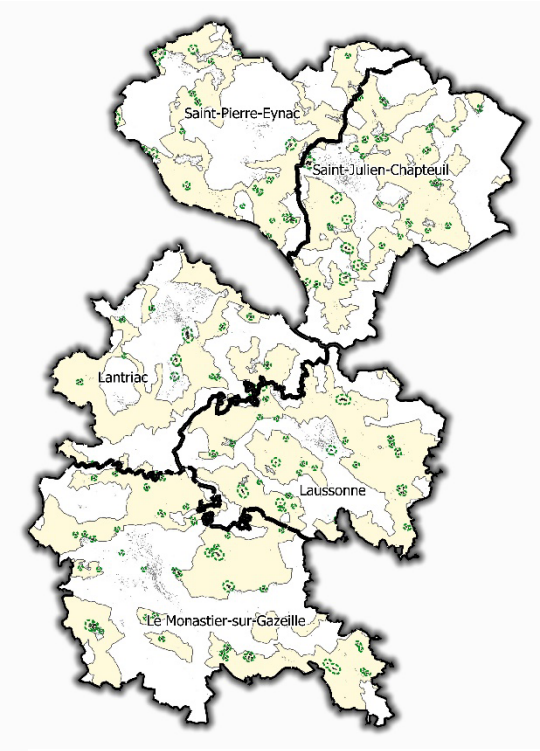
Les exploitations agricoles qui comportent des bâtiments d'élevage sont soumises en fonction du type et du nombre d'animaux abrités au régime :

- Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), qui impose un périmètre de recul règlementaire de 100 mètres entre les bâtiments agricoles et toute construction établie par des tiers ;
- Du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), qui génère un périmètre de recul règlementaire de 50 mètres entre les bâtiments agricoles et toute nouvelle construction établie par des tiers.

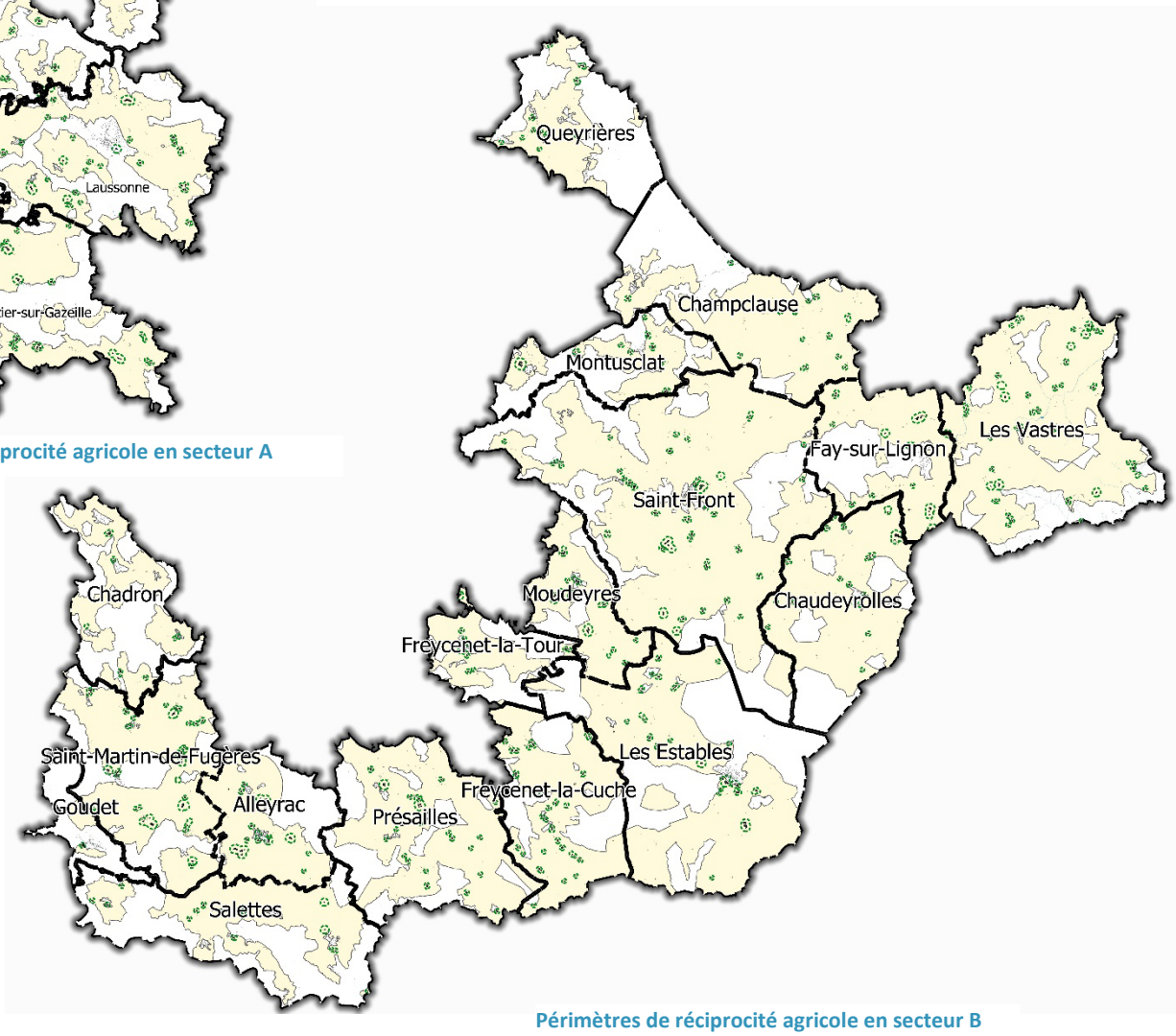
En application de l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, qui pose un principe dit de « réciprocité », les mêmes règles sont applicables aux tiers, qui doivent également s'implanter en respectant ces conditions de distance par rapport aux bâtiments destinés à accueillir des animaux.

À titre indicatif, les bâtiments agricoles ainsi que les périmètres de recul dit « périmètres de réciprocité » ont été repérés sur le règlement graphique.

Les périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles répondent à l'objectif 2.4 du PADD : *« Préserver l'activité agricole qui contribue à la fois à la dynamique économique et au « bon vivre ».*



Périmètres de réciprocité agricole en secteur A

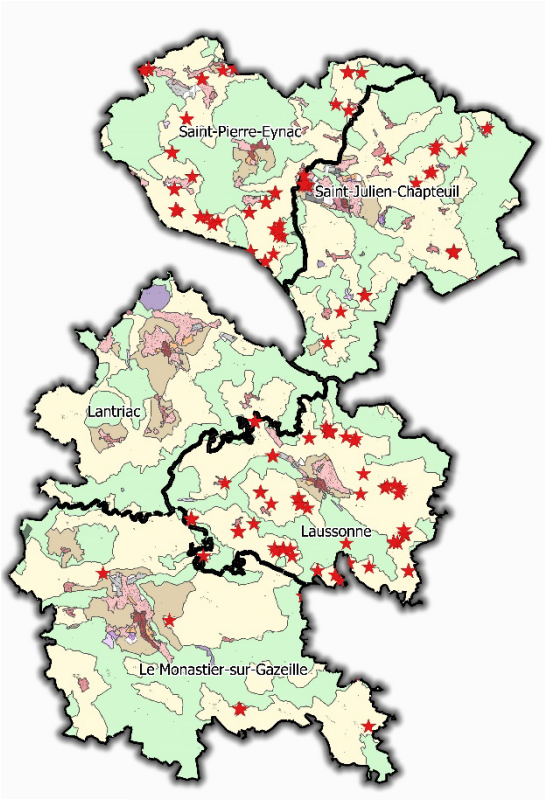


Périmètres de réciprocité agricole en secteur B

⇒ Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination au sein des zones agricoles et naturelles au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme sont repérés sur le règlement graphique et en annexe du règlement écrit sous forme de tableau précisant les références cadastrales des parcelles concernées.

Le changement de destination de ces bâtiments sera possible à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

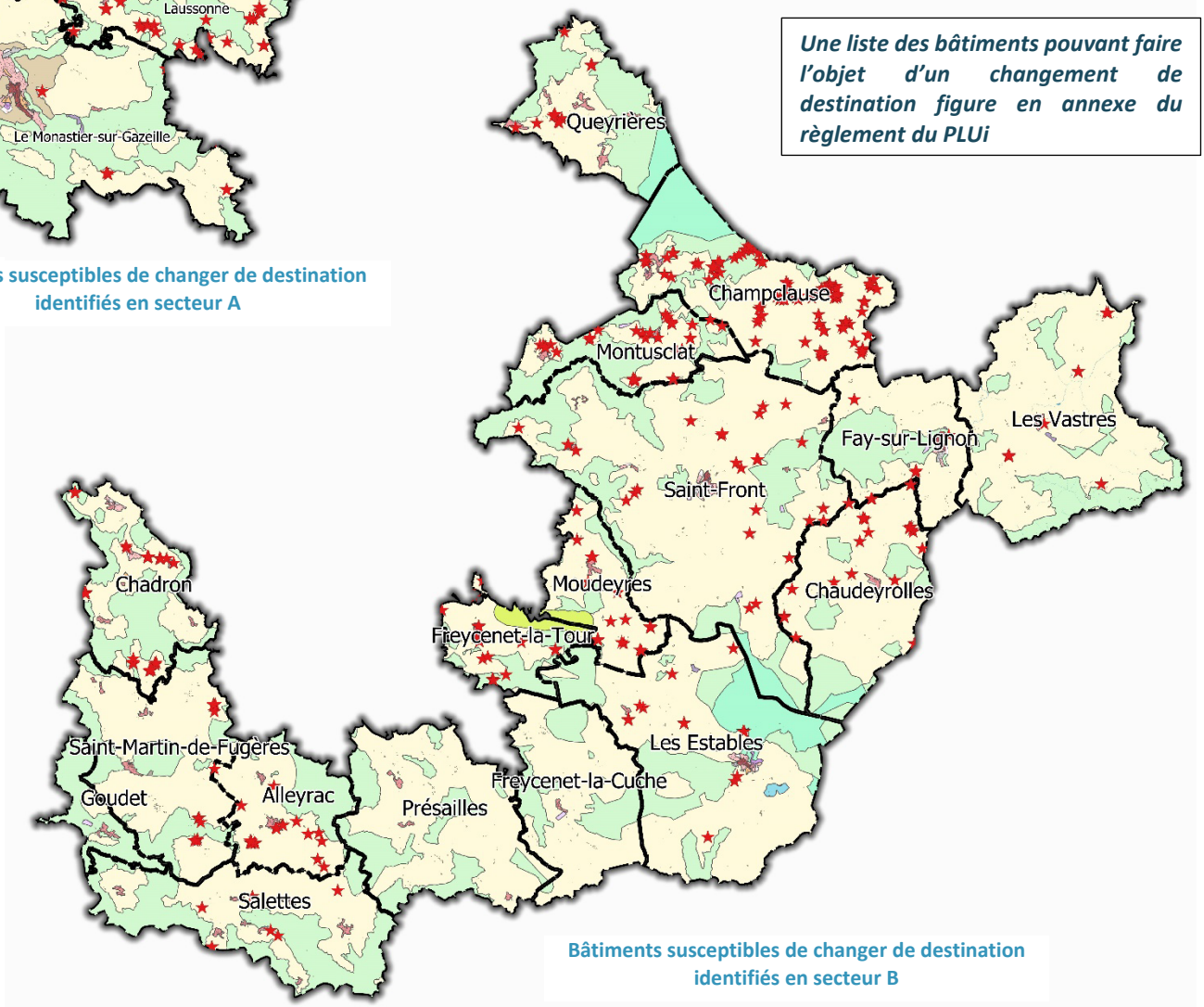


Bâtiments susceptibles de changer de destination identifiés en secteur A

Le repérage des bâtiments pouvant changer de destination a été établi sur la base des 3 critères suivants :

- **L'intérêt architectural, patrimonial ou urbanistique** (qualité de construction, architecture vernaculaire …) ;
- **La proximité des réseaux existants** (assainissement collectif ou individuel possible, faisabilité technique et financière d'un raccordement à l'électricité, adduction en eau potable, voie d'accès carrossable) ;
- **L'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole** (au regard de la proximité d'une exploitation agricole en activité, envisager les conflits d'usages éventuels : partage de la voirie, proximité d'un élevage, parcelle enclavée dans une entité agricole homogène, circulation d'engins et d'animaux …)

Une liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination figure en annexe du règlement du PLUi



Bâtiments susceptibles de changer de destination identifiés en secteur B

3.4. Justifications des choix retenus pour les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les règles d'aménagement et de protection environnementale auxquelles les opérations d'aménagement devront répondre. Elles sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et doivent être établies en cohérence avec le PADD.

Cette partie vise à expliquer pour quelles raisons les prescriptions fixées dans les OAP de la Communauté de Communes Mézenc-Loire-Meygal ont été choisies et de quelle manière elles traduisent les objectifs du PADD.

3.4.1. Cadre général des OAP

En complémentarité du règlement, les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de mise en œuvre du PADD. Pour éviter les modifications successives du PLUi, **les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces projets**. Les OAP permettent la mise en œuvre d'un urbanisme de projet partagé entre l'aménagement du porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité.

⇒ Des OAP à caractère opposable (rapport de compatibilité)

Les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser ouvertes (zones 1AU). Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet ⇒ **rapport de compatibilité**.

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation …), **viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés**. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.
Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique.

⇒ L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Au titre de l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant**.

En lien avec les orientations du PADD, la collectivité a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles classés en U ou AU au règlement graphique.

- Les zones U : Elles sont directement urbanisables.
- Les zones 1AU « ouvertes » : elles sont urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. **Dans certaines OAP sectorielles, des éléments de programmation sont introduits (phasage ...).**
- Les zones 2AU fermées : leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification du PLUi dont la procédure intègrera alors la réalisation d'une OAP.

⇒ Le volet rédactionnel et le schéma d'aménagement

Plus concrètement, chaque OAP comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

- **Le volet rédactionnel** comprend plusieurs parties :
  - Le contexte territorial illustré de photographies. Il expose les enjeux spécifiques du site concerné et son environnement urbain et naturel immédiat. Il exprime brièvement pour chaque secteur de projet, sa vocation, sa surface, et le type de zone dans lequel il s'inscrit au règlement graphique
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation écrites, comprenant la programmation urbaine au sein de l'OAP agrémentée d'un phasage le cas échéant, les principes de déplacements, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques si nécessaire.
- **Le schéma d'aménagement** complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. ***Leurs implantations sur le schéma ne sont qu'indicatives et destinées à illustrer des principes de desserte, d'organisation ou d'aménagement urbain et paysager de la zone concernée***. Des adaptations pourront donc être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

3.4.2. Etat des lieux des OAP par plan de secteur

Par leur localisation, leur vocation et leurs principes d'aménagement, les OAP participent à la traduction des orientations du PADD à l'échelle des secteurs à enjeux identifiés.

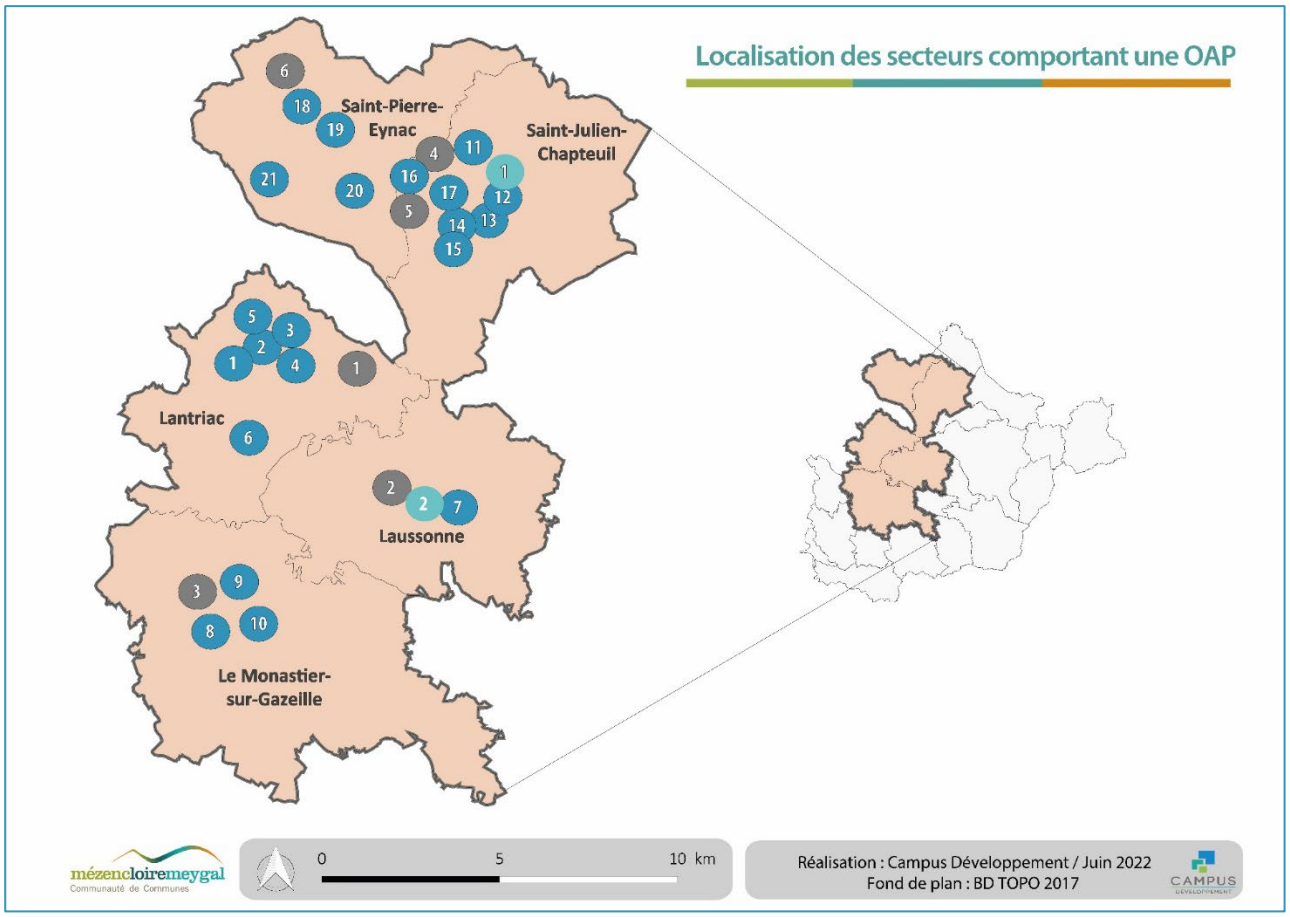
Le PLUi de la Communauté de Communes Mézenc-Loire-Meygal compte 46 OAP sectorielles :

- OAP en faveur du développement de l'habitat : 36
- OAP en faveur du développement économique : 8
- OAP en faveur du développement des équipements et des services : 2

Chaque OAP sectorielle est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce du PLUi qui contient les dispositions liées aux OAP. La pièce du PLUi intitulée « Orientations d'Aménagement et de Programmation comprend donc deux documents :

- 5.1 - Orientations d'Aménagement et de Programmation « secteur A »
- 5.2 - Orientations d'Aménagement et de Programmation « secteur B »

Le **secteur A** du PLUi de la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal compte **29 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :

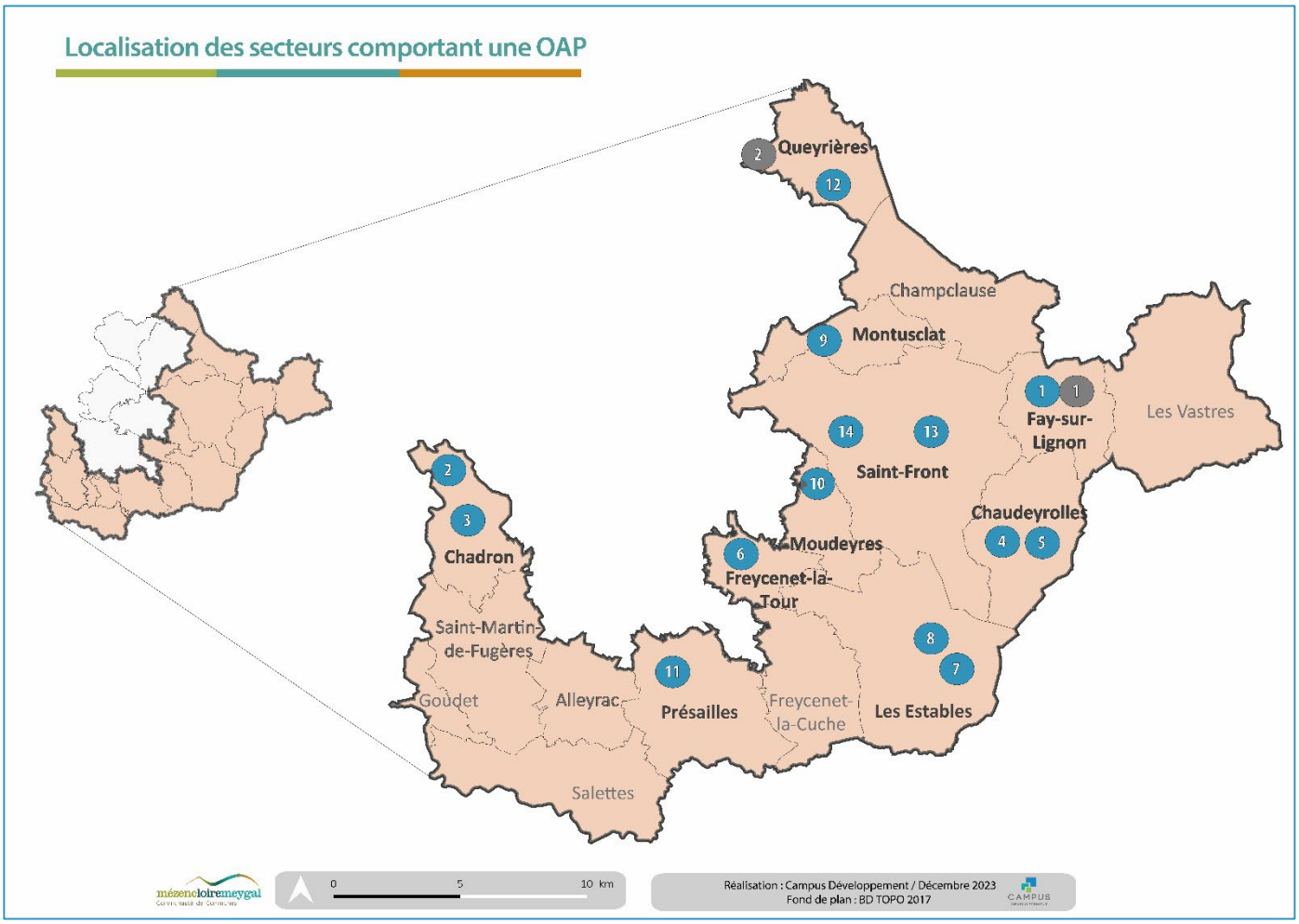


OAP SECTORIELLE À VOCATION RESIDENTIELLE		
N°	**Commune concernée**	**Désignation**
1	Lantriac	La Naute
2	Lantriac	Le Priourat – Grand Pré
3	Lantriac	Terres Blanches
4	Lantriac	La Rampe
5	Lantriac	Les Poinsacs
6	Lantriac	Couteaux
7	Laussonne	Route de Saint-Julien
8	Le Monastier-sur-Gazeille	La Garenne
9	Le Monastier-sur-Gazeille	Le Pinet
10	Le Monastier-sur-Gazeille	Les Hourches
11	Saint-Julien-Chapteuil	Fromentaux
12	Saint-Julien-Chapteuil	Route des Carmes
13	Saint-Julien-Chapteuil	Le Carme
14	Saint-Julien-Chapteuil	Le Coudert de Mariou
15	Saint-Julien-Chapteuil	Route de Valence
16	Saint-Julien-Chapteuil	Sumène
17	Saint-Julien-Chapteuil	La Vio du Breuil
18	Saint-Pierre-Eynac	Aupinhac
19	Saint-Pierre-Eynac	Le Bourg
20	Saint-Pierre-Eynac	La Paravent
21	Saint-Pierre-Eynac	Tournecol

OAP SECTORIELLE À VOCATION ECONOMIQUE		
N°	**Commune concernée**	**Désignation**
1	Lantriac	ZA de la Berthe
2	Laussonne	ZA Coste Sèche
3	Le Monastier-sur-Gazeille	ZA Le Chamarier
4	Saint-Julien-Chapteuil	ZA Le Pistouvayre
5	Saint-Julien-Chapteuil	ZA Le Tabagnon
6	Saint-Pierre-Eynac	ZA de Lachamp

OAP SECTORIELLE À VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS		
N°	**Commune concernée**	**Désignation**
1	Laussonne	Les Chabannes
2	Saint-Julien-Chapteuil	Poulasse

Le **secteur B** du PLUi de la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal compte **16 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :



OAP SECTORIELLE À VOCATION RESIDENTIELLE		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Fay-sur-Lignon	Le bourg- Gendarmerie
2	Chadron	Archinaud
3	Chadron	Le Bourg
4	Chaudeyrolles	Extension du bourg
5	Chaudeyrolles	Le Bourg
6	Freycenet-la-Tour	Extension Sud du Bourg
7	Les Estables	Extension Est du Bourg
8	Les Estables	Extension Nord-Ouest du Bourg
9	Montusclat	La Pradette
10	Moudeyres	Nord du Bourg
11	Présailles	Le Bourg
12	Queyrières	Monedeyres
13	Saint-Front	Charigoux 3
14	Saint-Front	Machabert

OAP SECTORIELLE À VOCATION ECONOMIQUE		
N°	Commune concernée	Désignation
1	Fay-sur-Lignon	Zone Artisanale
2	Queyrières	Le Triadour

3.4.3. Les OAP sectorielles à vocation d'habitat

⇒ Articulation des OAP avec les objectifs du PADD

Les principes d'aménagement des OAP à vocation d'habitat déclinent à l'échelle des sites concernés les orientations du PADD suivantes :

Axe 1	**Objectif 1.1 : Favoriser une croissance démographique raisonnée tout en veillant à maintenir une organisation spatiale équilibrée**	
	Objectif 1.2 : Mettre en œuvre une politique de développement résidentiel en lien avec les objectifs du Scot, favorisant une gestion économe de l'espace et en valorisant la qualité des paysages.	
	Objectif 1.3 : Conduire une politique en matière d'habitat qui réponde à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle	
	Objectif 1.4 : Renforcer l'attractivité des centres-bourgs en mettant en œuvre une action complète et combinée sur tous les leviers qui permettront d'améliorer la qualité de vie des habitants et de valoriser son patrimoine	
Axe 4	**Objectif 4.1**	○ Préserver les fonctionnalités écologiques en limitant l'étalement urbain et le mitage
		○ Favoriser un approche éco-paysagère dans les choix opérés en matière d'aménagement
	Objectif 4.2 : Prévenir les risques et les nuisances	
	Objectif 4.3 : Engager le territoire dans la transition écologique, favoriser la sobriété énergétique	

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans les OAP à vocation d'habitat sont détaillées et illustrées ci-après.

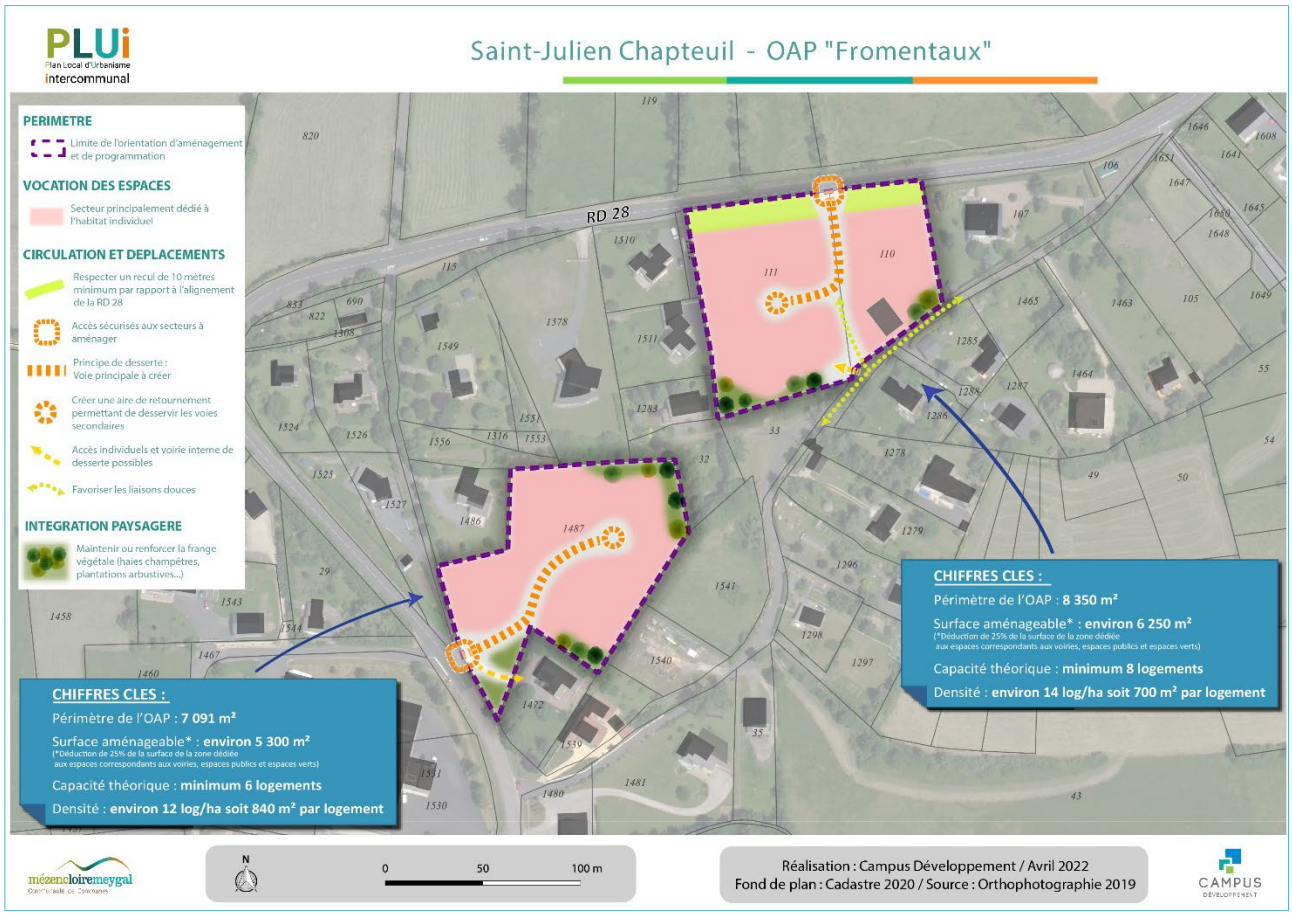
⇒ Programmation urbaine

- **Justification du choix des secteurs**

Les OAP portent sur des quartiers ou des secteurs d'emprise relativement limitée, elles visent les extensions urbaines et les secteurs localisés en « dent creuse ». Les superficies des OAP à vocation d'habitat s'échelonnent entre 4 000 m² et 3,8 ha, mais la moyenne se situe autour de 1 ha car la grande majorité des OAP (30 OAP sur 36) concerne des tènements compris entre 5 000 m² et 15 000 m².

Des ateliers de travail ont été organisés avec chacune des communes pour définir les principes d'aménagement applicables aux sites concernés. Les objectifs poursuivis par ce travail ont été les suivants :

- Analyser l'ensemble des zones en extension (zones AU) puis travailler avec les élus sur les principes d'aménagement des OAP ;
- En accord avec les directives du SCOT du Velay, identifier les îlots supérieurs à 5 000 m² en dents creuses, au sein des enveloppes urbaines (en zones U) pour construire une OAP traduisant les objectifs de densification, de diversification des formes urbaines, de lutte contre l'étalement urbain, etc… fixés au sein du projet intercommunal ;
- Engager une réflexion sur certains îlots inférieurs à 5 000 m² afin de décider de la nécessité de réaliser une OAP. Ainsi, lorsque la volonté des élus était de densifier ces dents creuses, une OAP supplémentaire a été réalisée pour encadrer l'aménagement du secteur concerné. Plusieurs OAP concernant par exemple les bourgs de Saint-Julien-Chapteuil, de Saint-Pierre-Eynac ou de Chadron, fixent des principes de densité bâtie minimum sur des tènements inférieurs à 5 000 m².



Exemple d'OAP destinées à densifier des dents creuses d'emprise limitée

Ainsi 21 secteurs d'OAP à vocation d'habitat (sur 36 OAP) sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs et villages principaux (zones U). Celles-ci permettent de répondre aux enjeux de densification des centres-bourgs qui est une des orientations clés mise en avant dans le PADD, en lien avec les orientations du SCOT du Pays du Velay.

- **Densité urbaine**

Pour répondre aux objectifs du PADD de modération de la consommation d'espace et d'optimisation des capacités foncières, des densités ont été fixées dans chacune des OAP à vocation d'habitat.

Des densités différenciées ont été retenues en fonction de l'armature du territoire distinguant les communes structurantes des communes rurales :

- Communes structurantes : entre 12 et 15 logements par hectare
- Communes rurales : entre 10 et 12 logements par hectare

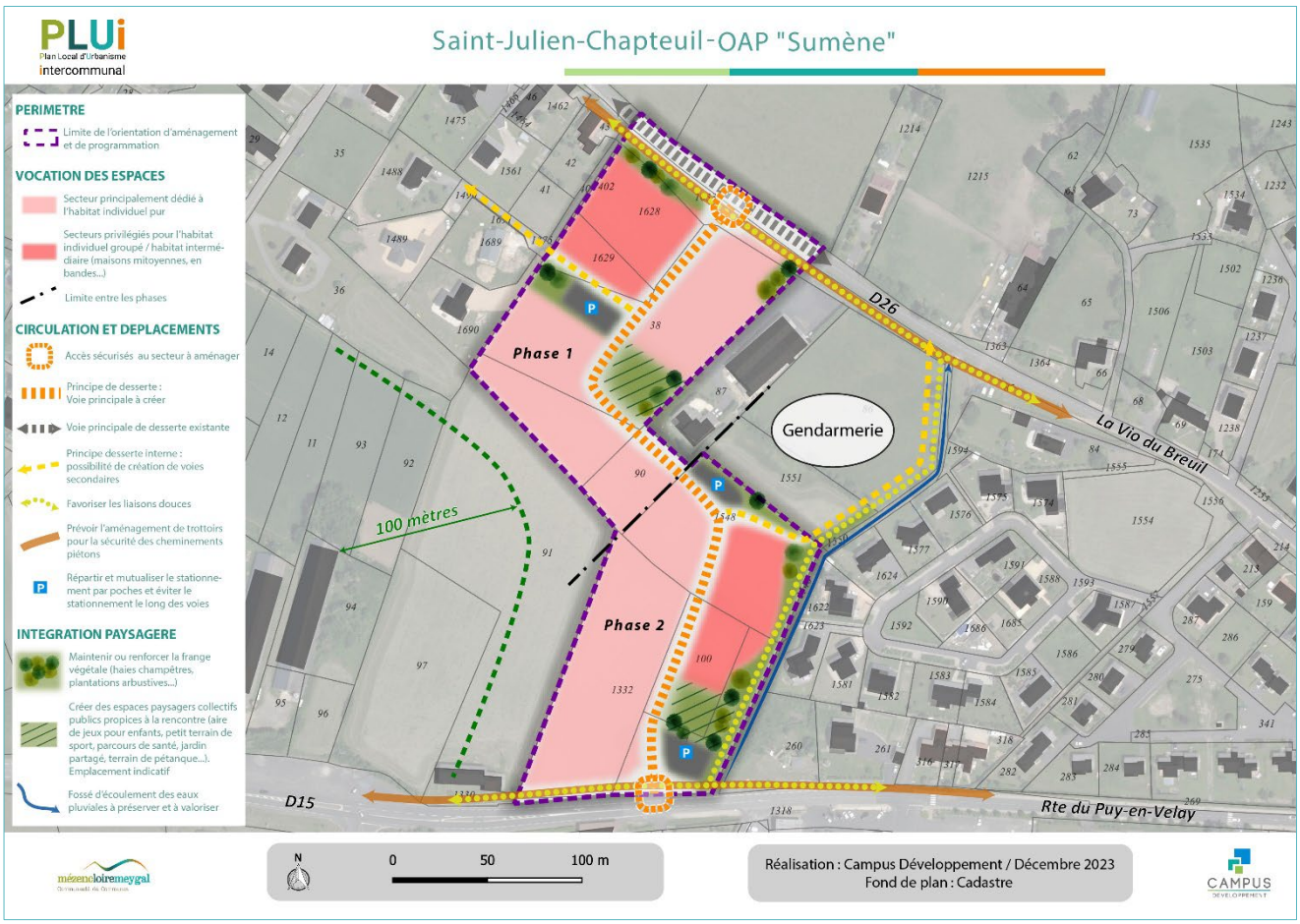
Au sein de ces limites de densité préconisées par le SCOT du Velay, la densité bâtie a pu être ajustée au cas par cas selon les particularités de chaque secteur OAP, en tenant compte notamment :

- de la densité du tissu urbain environnant,
- de la volonté de densification exprimée par les élus municipaux,
- de la taille et de la configuration de l'entité considérée (accessibilité, relief…)
- de la position du site en cœur de bourg, en secteur pavillonnaire…

- **Attractivité résidentielle et mixité dans l'habitat**

Chaque OAP à vocation d'habitat précise la ou les forme(s) urbaine(s) préconisée(s) sur le secteur : habitat individuel pur ou groupé, habitat intermédiaire.

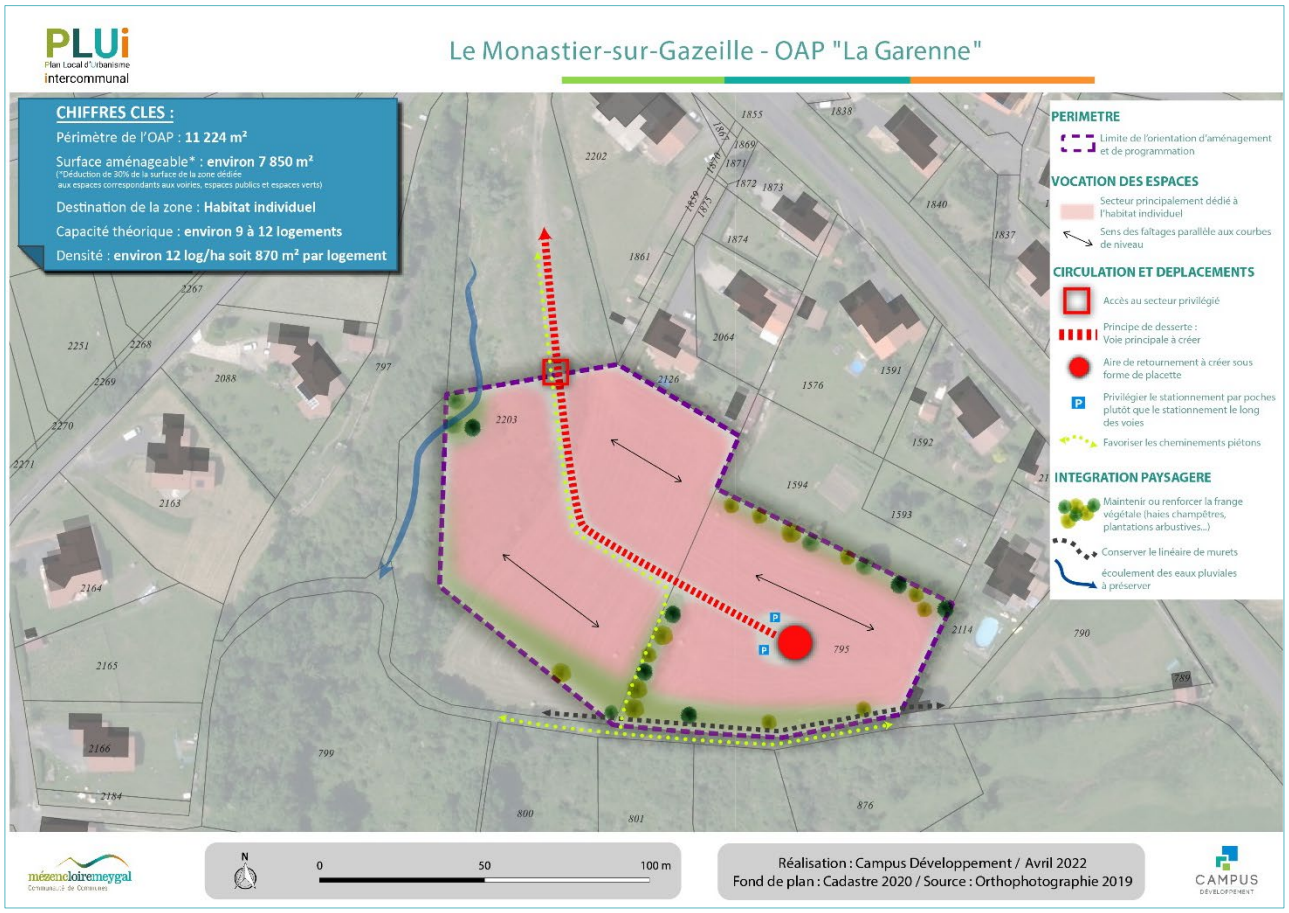
La recherche d'une offre de logements diversifiée par leur forme a été encouragée afin de s'assurer d'atteindre à l'avenir une densification du tissu urbain. L'enjeu est d'aller vers une densification « douce ». Il s'agit donc d'agir sur le levier de la mixité des formes urbaines pour densifier le tissu urbain tout en assurant une qualité de vie.



Exemple d'OAP favorisant la mixité urbaine et l'habitat intermédiaire

- **Qualité et intégration urbaine**

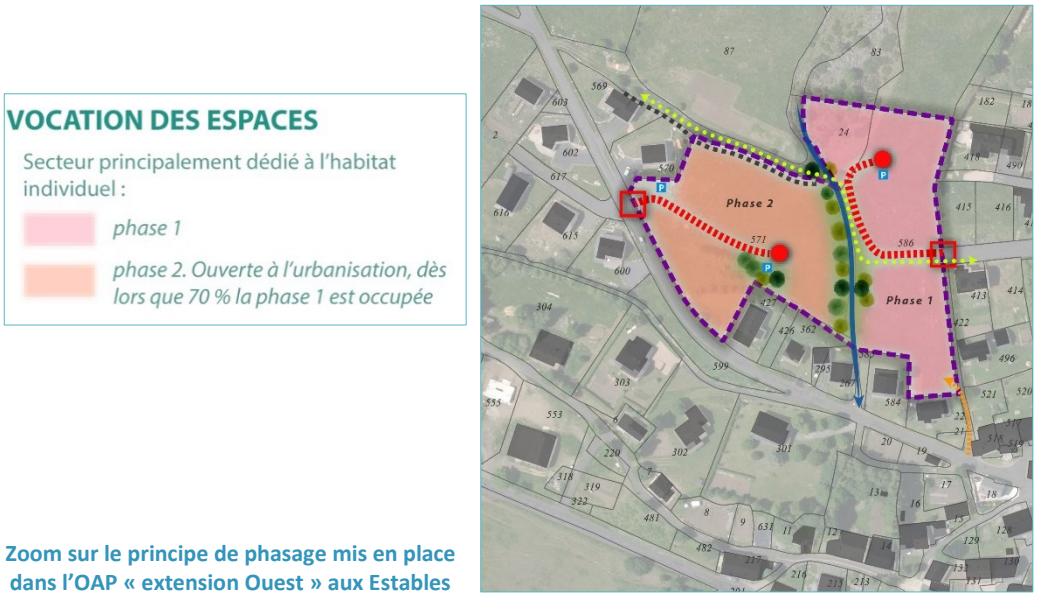
Les centres bourgs et notamment les villages de montagne présentent généralement une densité bâtie importante. L'OAP vise alors à s'inspirer et prolonger les formes urbaines existantes dans le bâti ancien en l'adaptant aux attentes actuelles des ménages. Selon les contraintes topographiques du site et l'organisation du tissu urbain environnant, l'OAP peut ainsi règlementer l'implantation des constructions le long des courbes de niveau. Il peut s'agir également d'implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages. En fonction du tissu urbain environnant, la hauteur et la compacité attendues des constructions ont pu être indiquées afin d'atteindre la densité souhaitée.



Exemple d'OAP règlementant l'orientation des constructions

- **Phasage et échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

Afin de prioriser la localisation préférentielle du développement urbain, la Communauté de Communes Mézenc-Loire-Meygal a mis en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation au sein de certaines zones 1AU. En effet, au regard de la localisation, de la maîtrise foncière des parcelles, certaines zones 1AU peuvent être divisées en phases 1 et 2. La règle définit par l'OAP est alors la suivante : l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 sera autorisée dès lors que 70% des lots de la phase 1 seront commercialisés.



Zoom sur le principe de phasage mis en place dans l'OAP « extension Ouest » aux Estables

Bien que la délimitation des zones AU réponde aux objectifs de développement à l'horizon 2035, l'instauration d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation permet de maîtriser les rythmes de développement du territoire, en fonction de la demande et de la maîtrise foncière.

Conformément à l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, chaque OAP précise également les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur : les opérations d'aménagement pourront être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, ou au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone.

⇒ Principes de déplacements

- **Accessibilité et déplacements**

Une attention particulière a été portée sur la desserte de chacun des secteurs faisant l'objet d'une OAP et le traitement des accès. Ce travail s'inscrit dans le cadre d'une réflexion d'une urbanisation à long terme. Pour chaque OAP, les principes de desserte ont ainsi été définis en prenant en compte le contexte urbain actuel, l'environnement bâti et naturel, l'axe de desserte le plus pertinent et les enjeux sur le site.

Ainsi, toutes les OAP identifient graphiquement et par écrit les principes de desserte et de maillage du secteur : aménager un accès, créer une aire de retournement, réaliser des liaisons douces, prévoir des aires de stationnement, etc. Lorsque cela s'est révélé nécessaire, des emplacements réservés ont été créés pour s'assurer de la mise en œuvre de ces principes d'aménagement.

Zoom sur les principes de déplacements définis dans l'OAP « La Rampe » à Lantriac

Conformément à l'objectif du PADD visant à conforter le maillage hiérarchisé des voies, les principes d'accès et de desserte permettent d'assurer une desserte locale de qualité et une connexion du site au tissu urbain existant. La problématique du déneigement a été prise en compte, elle a pu guider l'aménagement de certains sites comme par exemple dans le cas de l'OAP « extension du bourg » de Chaudeyrolles.

Pour des raisons de sécurité, les accès sur les routes départementales ont été limités, voire interdits sur certains secteurs. Des marges de recul par rapport à l'alignement des routes départementales ont été règlementées hors agglomération conformément à la hiérarchisation du réseau routier défini par le Conseil Départemental.

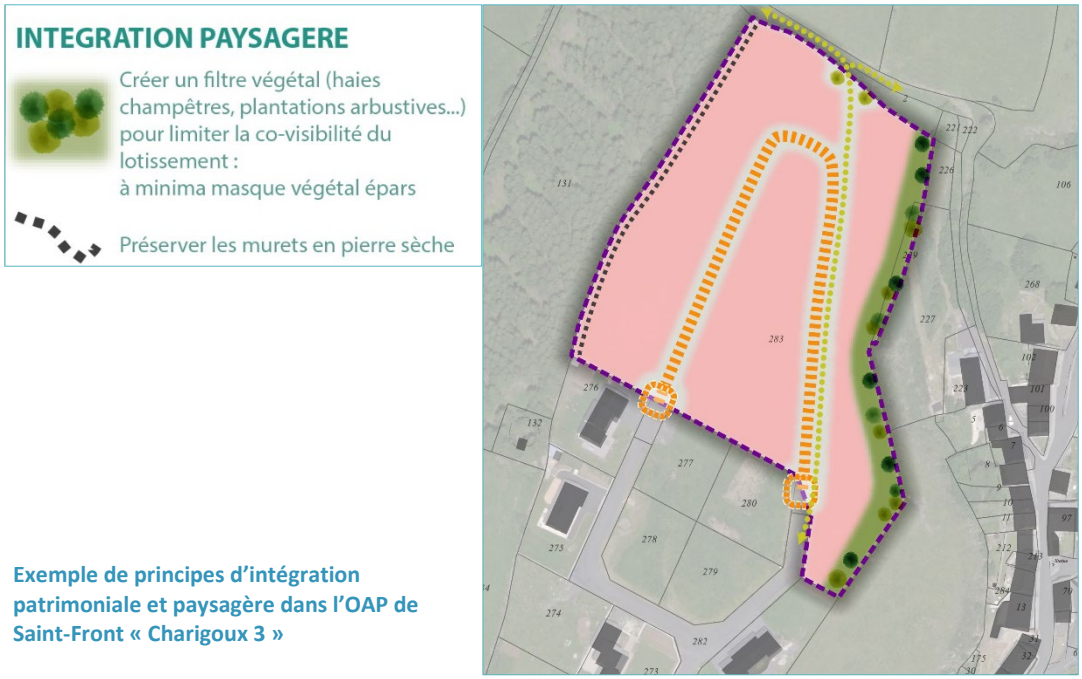
Par ailleurs, des principes d'aménagement ont été définis pour développer et renforcer le maillage de cheminements doux. Il s'agit de répondre aux enjeux d'évolution des pratiques de déplacements pour garantir à tous le droit à la mobilité. Ainsi, chacun a la possibilité de se déplacer et d'accéder au centre-bourg, aux commerces et services, aux équipements structurants. La poursuite du maillage et le développement des modes doux participent à la dynamisation des centralités, à la construction de nouveaux logements, au maintien des commerces de proximité…

⇒ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers et espaces publics à créer, etc.). Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine (bâti et végétal) protégé identifiés au plan de zonage. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lequel s'insère le projet, d'intégration paysagère, de prise en compte des zones humides, de maintien de certains points de vue (sur le grand paysage ou paysage local) et de composition urbaine à créer ou à conforter.
Ils facilitent ainsi l'intégration urbaine avec les tissus existants et cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie des communes.

En outre, certaines OAP intègrent des dispositions visant à préserver lors des projets de construction des éléments de bâti présentant une qualité architecturale ou patrimoniale avérée tels que les murets en pierre, calvaire, etc. Ces éléments participent à la qualité des espaces urbains.



Exemple de principes d'intégration patrimoniale et paysagère dans l'OAP de Saint-Front « Charigoux 3 »

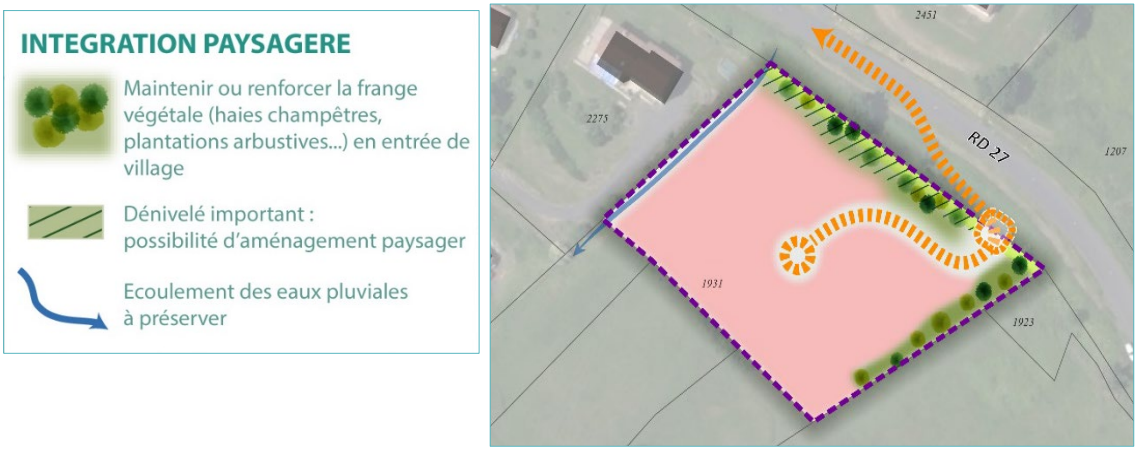
- **Qualité environnementale, gestion des risques et prise en compte des continuités écologiques**

Afin de garantir la qualité environnementale, les OAP visent à assurer lors de l'aménagement du secteur la préservation du fonctionnement écologique des sites et la protection des éléments de la trame verte et bleue.

Un travail d'analyse supplémentaire sur le plan environnemental dans tous les secteurs d'extension et de densification a permis de mettre en lumière les enjeux écologiques de chaque secteur et d'inscrire en conséquence des mesures adaptées dans les OAP. Quelques exemples de mesures retenues :

- Maintenir et renforcer la **frange végétale** présente (haies champêtres et plantes arbustives…), afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions, notamment le long des cheminements piétons, des poches de stationnement, et des espaces situés en entrée de site.

- Maîtriser la **gestion des eaux pluviales** en favorisant une rétention des eaux pluviales sur le site, mais aussi conserver et valoriser les fossés d'écoulement existants.
- Garantir **l'évacuation des eaux pluviales** en s'appuyant sur les fossés déjà présents, et en lien avec le bassin de rétention prévu à proximité.
- **Préserver les zones humides, les ruisseaux** localisés à proximité des sites à aménager
- Renforcer/maintenir la **ripisylve** fonctionnelle des ruisseaux, d'une part pour assurer pleinement ses fonctions de corridor écologique et d'habitat pour la faune et la flore, et d'autre part pour favoriser l'intégration paysagère de ces nouvelles habitations.



Exemple de principes d'insertion environnementale et paysagère et de prise en compte des continuités écologiques dans l'OAP de Chadron « le Bourg »

3.4.4. Les OAP sectorielles à vocation économique

⇒ Articulation des OAP avec les objectifs du PADD

Les principes d'aménagement des OAP à vocation économique déclinent à l'échelle des sites concernés les orientions du PADD suivantes :

Axe 2	**Objectif 2.1 : Rationnaliser et optimiser le développement du foncier à vocation économique tout en veillant à un équilibre territorial et en respectant les objectifs du SCoT**	
Axe 4	**Objectif 4.1**	○ Préserver les fonctionnalités écologiques en limitant l'étalement urbain et le mitage
		○ Favoriser un approche éco-paysagère dans les choix opérés en matière d'aménagement
	Objectif 4.2 : Prévenir les risques et les nuisances	
	Objectif 4.3 : Engager le territoire dans la transition écologique, favoriser la sobriété énergétique	

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans les OAP à vocation économique sont détaillées et illustrées ci-après.

⇒ Programmation urbaine

- **Justification du choix des secteurs**

L'affirmation d'une armature territoriale hiérarchisée des zones d'activités économiques (ZAE) sur le territoire du Mézenc-Loire-Meygal est également une orientation majeure du PADD qui se traduit notamment par le confortement et le développement des zones d'activités les plus stratégiques et les mieux desservies.
En accord avec les préconisations du SCOT du Velay qui prévoit **une enveloppe foncière de 33 ha maximum à l'horizon 2035 pour la Communauté de communes** dont 25 ha en urbanisation nouvelle et 8ha en disponibilités existantes, le développement et l'extension de certaines ZAE existantes ont été orientés en priorité vers les pôles structurants du territoire intercommunal et à proximité des axes routiers principaux. 8 OAP participent à la traduction de cette orientation et définissent les principes de qualification de ces espaces classés en secteurs 1AU.

A l'exception de la Zone d'Activités de Lachamp située en bordure de la RN88 sur la commune de Saint-Pierre-Eynac, la surface des sites soumis à OAP reste relativement limitée.
En effet, pour 7 des 8 OAP à vocation économiques, les superficies s'échelonnent entre 1,2 ha et 4,3 ha. Ainsi, en moyenne les zones activités s'étendent sur 2,6 ha. Dans un souci d'intégration de ces sites dans leur environnement, les OAP prévoient des espaces non aménageables telles que des bandes tampon à proximité des zones humides. Ainsi, les surfaces aménageables s'élèvent à 2 ha en moyenne.

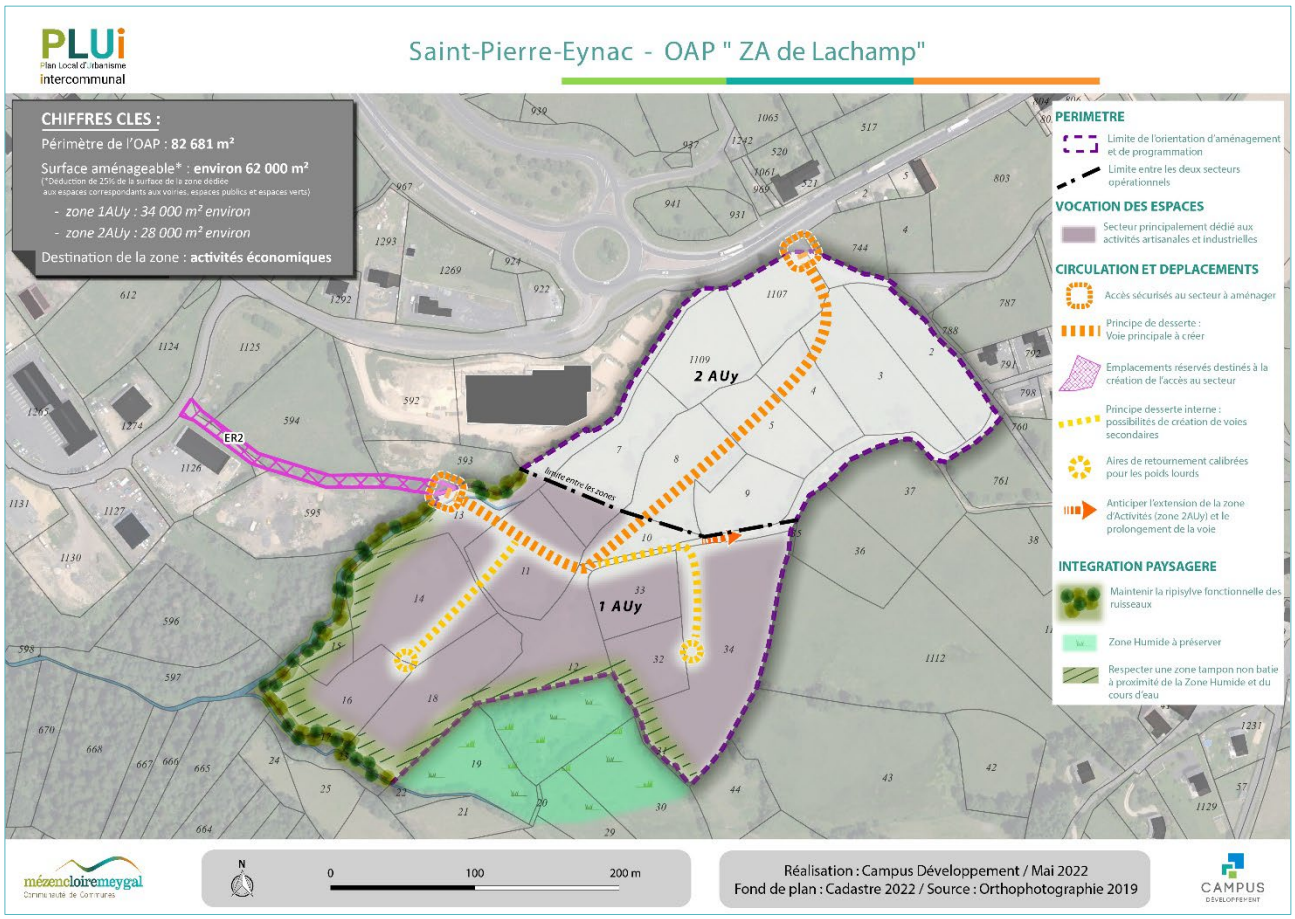
Seule l'OAP de la ZA intercommunale de Lachamp représente une emprise d'aménagement plus conséquente sur une surface de 8,27 ha et une surface nette aménageable de 6,2 ha. Elle représente le premier site d'accueil d'entreprises de la Communauté de communes.

- **Phasage et échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

Afin de prioriser l'ouverture à l'urbanisation des différents sites d'activités économiques, la Communauté de Communes Mézenc-Loire-Meygal a mis en place un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation au sein des zones 1AU. Ainsi, les OAP prévoient pour la plupart des zones 1AU, un aménagement en deux phases (phase 1 et phase 2) au regard de la localisation, de la maîtrise foncière des terrains et de la demande réelle. La règle définit par l'OAP est alors la suivante : l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 sera autorisée dès lors que 70% des lots de la phase 1 seront commercialisés.

Bien que la délimitation des zones AU réponde aux objectifs de développement à l'horizon 2035, l'instauration d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation permet de maîtriser les rythmes de développement du territoire.

De plus dans un souci d'anticipation, la collectivité a d'ores et déjà fléchée les possibilités d'agrandissement de certaines zones, en classant des secteurs en 2AUy au règlement graphique.
Ces terrains destinés à accueillir à long terme de nouvelles entreprises, ne seront ouverts à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLUi incluant la définition d'une nouvelle OAP encadrant l'aménagement de ces zones 2AU. Cependant dans un souci de cohérence et d'économies d'équipements, l'aménagement des zones 2AU a pu déjà être pensé comme dans le cas de la Zone d'Activités de Lachamp.



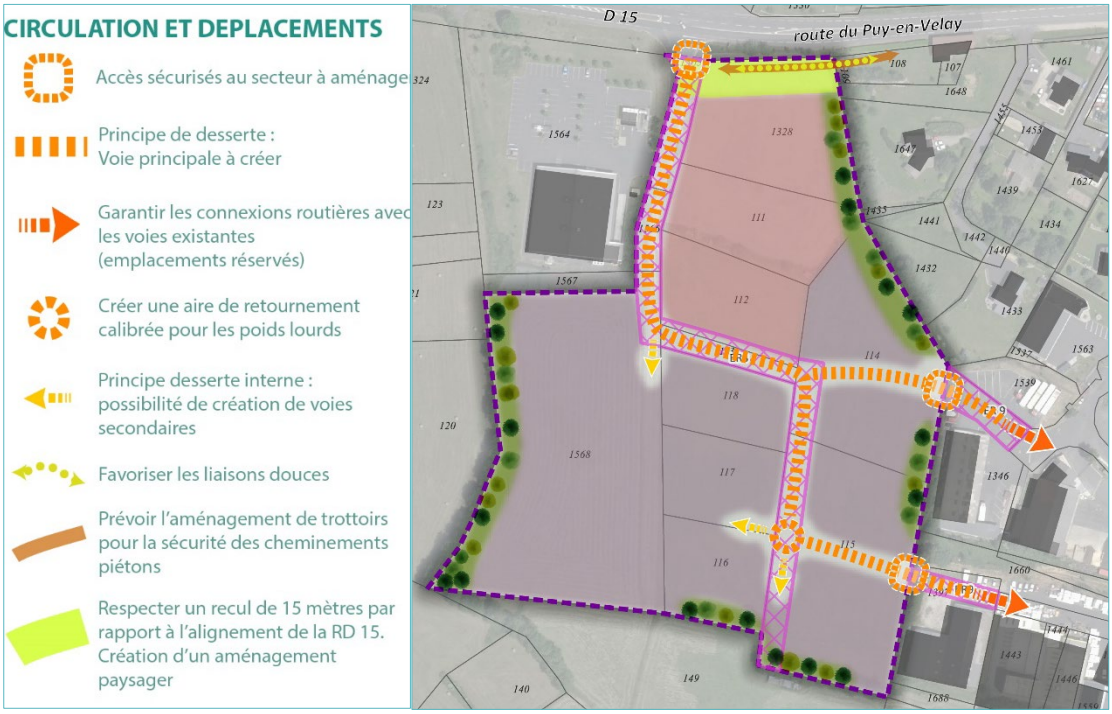
OAP encadrant le développement de la zone de Lachamp : principale zone d'activités de l'intercommunalité, desservie par la RN88

⇒ Principes de déplacements

Les OAP définissent les principes d'implantation des voies structurantes et de préconisations de dessertes secondaires jusqu'à la parcelle.
Lorsque des emplacements réservés ont été définis, ils figurent également sur le fond de plan.

Une attention particulière a été portée au traitement des franges avec des routes départementales afin de limiter les impacts des futures constructions (principes d'aménagement concernant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère). Ainsi les OAP peuvent imposer des marges de recul par rapport à l'alignement des voies du réseau départemental.

La préservation des chemins ruraux et des accès aux parcelles agricoles est également importante pour l'activité agricole mais aussi pour la continuité des déplacements doux au sein du territoire.



Zoom sur les principes de déplacements définis dans l'OAP « du Tabagnon »

⇒ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Intégration architecturale et paysagère des constructions**

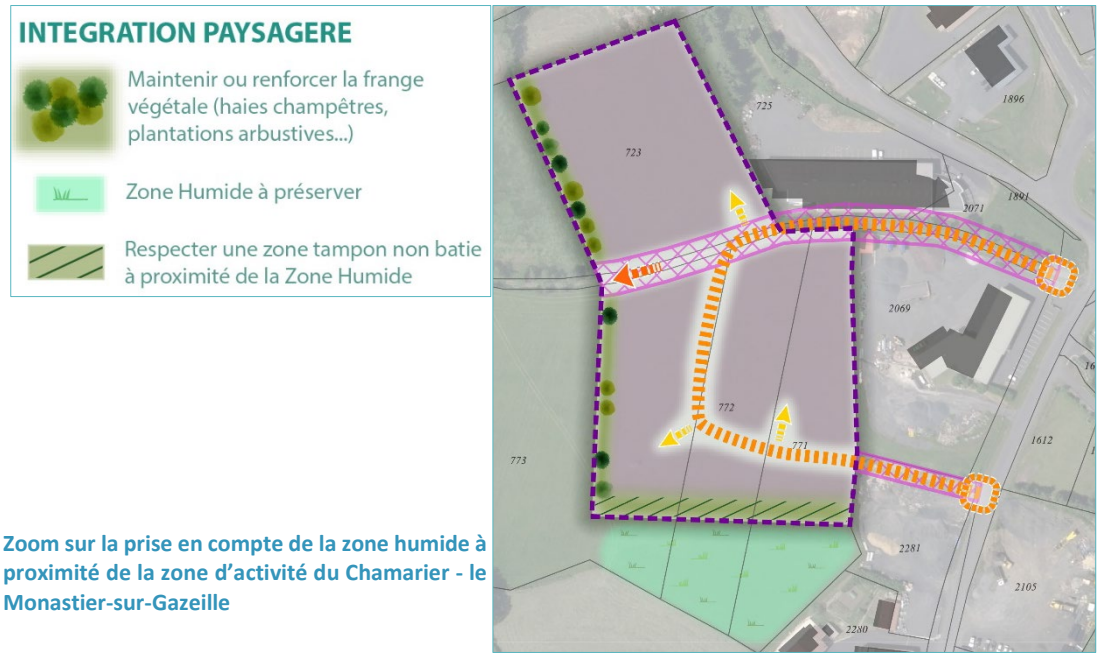
Dans les OAP à vocation d'activités économiques, il est indiqué un principe selon lequel il doit être privilégié les constructions simples et sobres. Cette disposition vise à améliorer la qualité des silhouettes des constructions au sein des zones d'activités et, ainsi garantir leur insertion qualitative, d'autant plus qu'elles sont majoritairement implantées en entrée de bourg.

De même, les OAP prévoient la réalisation ou la restauration de franges paysagères aux abords des zones d'activités afin de réduire les impacts. Conformément au PADD, cette orientation vise à réduire les incidences négatives et préserver les entités paysagères propres au territoire.

- **Préservation des milieux naturels et de la biodiversité**

Pour une meilleure appréhension du contexte environnemental dans lequel s'inscrit le site, l'extrait de plan de l'OAP localise les éléments suivants : zones humides, haies et boisements existants.

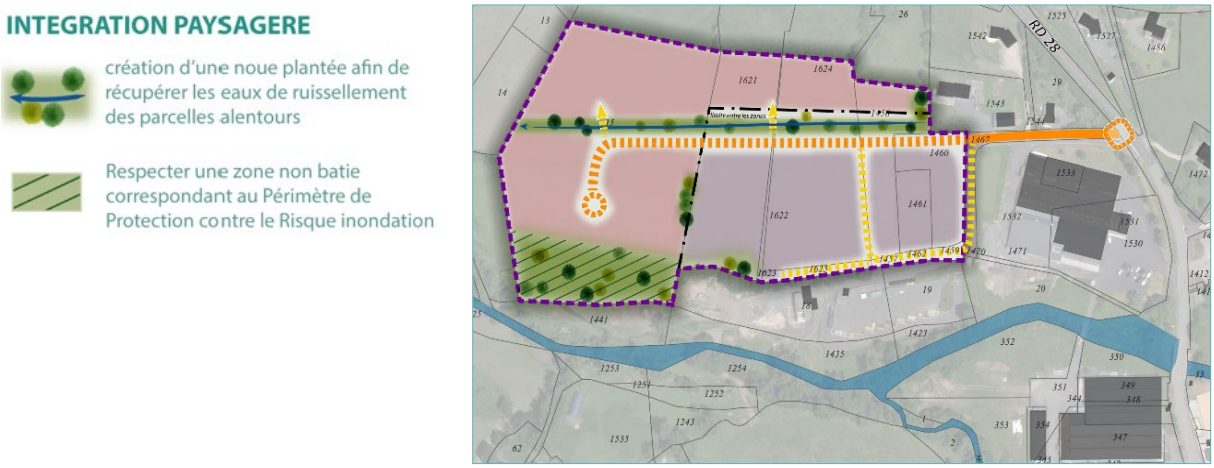
Lorsqu'une zone humide est inventoriée à proximité immédiate de la zone d'activité, l'OAP délimite systématiquement une zone tampon à respecter lors des futurs aménagements.



Zoom sur la prise en compte de la zone humide à proximité de la zone d'activité du Chamarier - le Monastier-sur-Gazeille

- **Eaux pluviales et risques**

Les OAP intègrent notamment la gestion des eaux pluviales dans leur principes d'aménagement. En complément du règlement écrit, elles peuvent imposer la réalisation d'aménagements adaptés à la configuration du site, telle une noue paysagère destinée à recueillir les eaux de ruissellement.



Exemple des principes de traitement des eaux pluviales dans l'OAP « du Pistouvayre »

3.4.5. Les OAP sectorielles à vocation d'équipement

⇒ Articulation des OAP avec les objectifs du PADD

Les principes d'aménagement des OAP à vocation d'équipement déclinent à l'échelle des sites concernés les orientions du PADD suivantes :

Axe 1	**Objectif 1.5 : Consolider l'offre de services (santé, services publics, services éducatifs, mobilités…) et d'équipements structurants de qualité afin de répondre aux besoins des habitants sur l'ensemble du territoire.**	
Axe 4	**Objectif 4.1**	○ Préserver les fonctionnalités écologiques en limitant l'étalement urbain et le mitage
		○ Favoriser un approche éco-paysagère dans les choix opérés en matière d'aménagement
	Objectif 4.2 : Prévenir les risques et les nuisances	
	Objectif 4.3 : Engager le territoire dans la transition écologique, favoriser la sobriété énergétique	

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans les OAP à vocation d'équipements sont détaillées et illustrées ci-après.

⇒ Programmation urbaine

Les 2 OAP en faveur du développement des équipements et des services répondent à l'objectif du PADD de satisfaire les besoins et équilibres en services intercommunaux et de proximité en maintenant et développant un accès aux équipements publics pour tous et en confortant l'offre culturelle, patrimoniale et de loisirs sportifs.

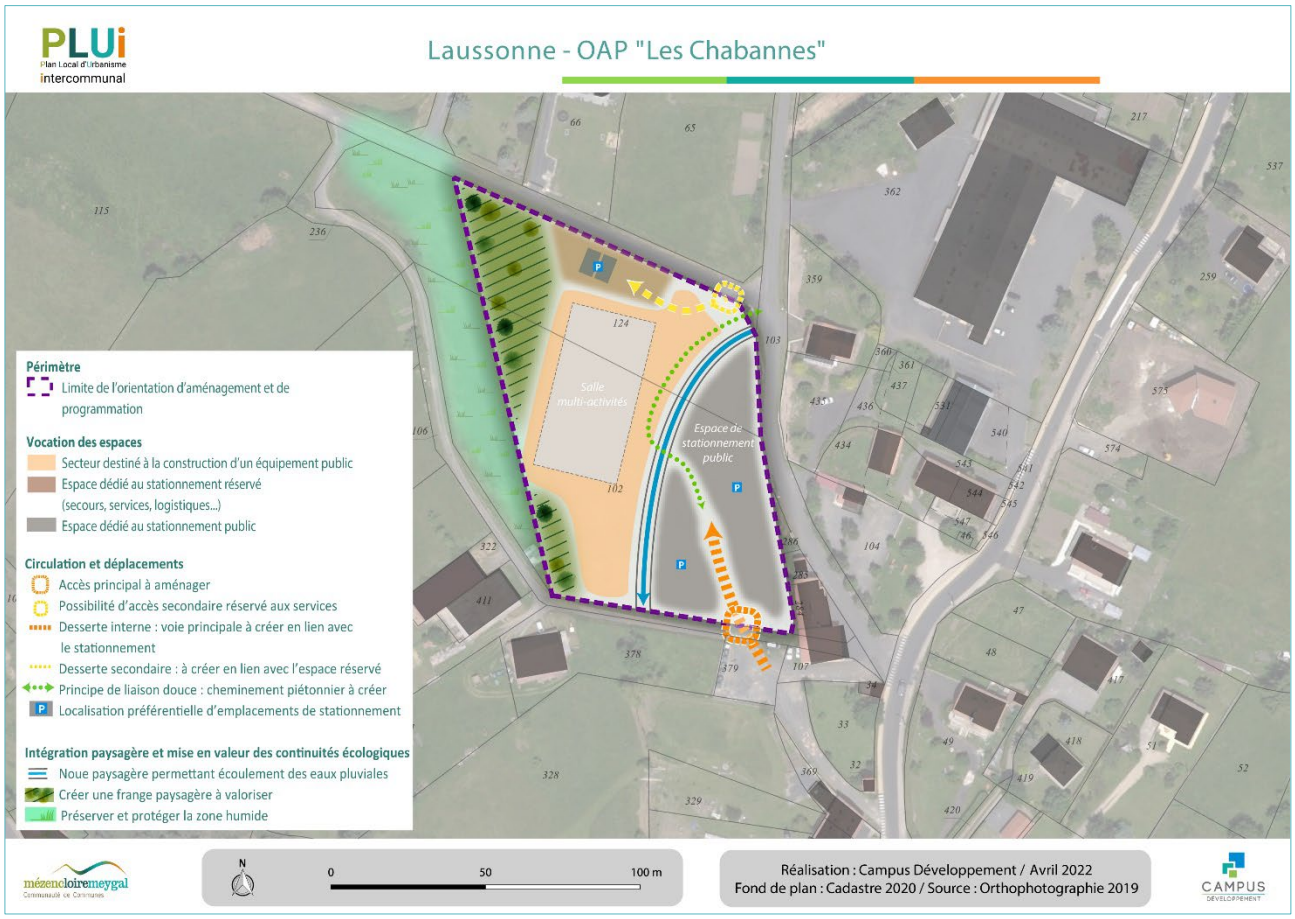
⇒ Principes de déplacements

Par ailleurs, des principes d'aménagement ont été définis pour développer et renforcer le maillage de cheminements doux. Il s'agit de répondre aux enjeux d'évolution des pratiques de déplacements pour garantir à tous le droit à la mobilité. Ainsi, chacun a la possibilité de se déplacer et d'accéder au centre-bourg, aux commerces et services, aux équipements structurants. La poursuite du maillage et le développement des modes doux participent à la dynamisation des centralités, à la construction de nouveaux logements, au maintien des commerces de proximité…

⇒ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

Les porteurs de projet devront veiller à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine dans ses différentes composantes afin d'assurer une intégration architecturale, urbaine et paysagère dans l'environnement du site. Ainsi les OAP incluent des dispositions concernant :

- Le patrimoine végétal : haies ou arbres remarquables à préserver ou à renforcer, préserver la qualité paysagère du site ;
- Le patrimoine paysager : veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions, préserver les points de vue sur le paysage environnant ;
- Le patrimoine bâti : respecter la typologie urbaine existante, préserver les murets traditionnels, poursuivre le front bâti, assurer une homogénéité du bâti.



Exemple d'OAP définissant les principes d'aménagement d'un secteur à vocation d'équipements publics

Les OAP énoncent des principes environnementaux et paysagers qui encouragent à préserver les éléments favorisant une meilleure insertion de l'opération dans son environnement.
L'OAP de Laussonne intègre ainsi la problématique d'écoulement des eaux pluviales. Elle détourne cette contrainte initiale en prévoyant la création d'une noue paysagère et une passerelle piétonne qui viendront mettre en scène le futur équipement public.

4. MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER D'ARRET

Pour rappel, le projet de PLUI a été arrêté une première fois le 20 octobre 2022, puis une seconde fois le 16 février 2023 (suite à l'avis défavorable de la commune des Vastres) conformément à l'article L.153-15 du CU**, sans que le projet de PLUi n'ai été modifié entre les deux arrêts.**

4.1. Modifications apportées suite à la consultation des Personnes Publiques Associées et des communes

Suite à la consultation des communes et des Personnes Publiques Associées (PPA), **28 avis ont été formulés dont 20 avis par les communes et 8 avis par les PPA**.

- **20 avis produits par les communes dont :**
  - 10 avis favorables sans réserve et observations ;
  - 9 avis favorables avec des réserves et/ou des observations ;
  - 1 avis défavorable pour la commune des Vastres à l'occasion du 1er arrêt du PLUi.
  - Les communes de Champclause et de Présailles n'ont pas formalisé d'avis ; l'absence d'avis vaut avis favorable pour les deux communes concernées.
- **8 avis par les PPA, à savoir :**
  - La Préfecture via la Direction Départementale des Territoires (DDT) ;
  - GRT Gaz et RTE ;
  - La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) ;
  - L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ;
  - La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
  - Le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche ;
  - La Mission Régionale d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAe), avis reprenant les éléments de l'ARS.

Il convient de noter que **l'ensemble des Personnes Publiques Associées émettent un avis favorable au projet de PLU** :

- **La CCI et l'INAO ont émis un avis favorable au projet de PLUi sans observations. De leur côté, la Préfecture, la CDPENAF et le PNR des Monts d'Ardèche ont également émis un avis favorable, assorti d'observations et/ou recommandations**. La DDT indique que « *Bien que l'ambition démographique reste élevée, et l'objectif de résorption de la vacance insuffisant, il apparaît que l'effort de maîtrise de la consommation du foncier et de réduction du mitage est tout à fait significatif à l'échelle des 22 communes concernées*. »
- Les organismes GRT Gaz et RTE ont émis un avis assorti seulement de quelques remarques ou préconisations notamment en matière de Servitudes d'Utilités Publiques.
- Enfin, l'Autorité Environnementale (MRAE) a formalisé un avis, à titre consultatif, assorti de recommandations à prendre en compte dans le projet de PLUi approuvé.
  A noter que la Chambre d'Agriculture, le Syndicat Mixte du Pays du Velay, porteur du SCoT, la Chambre des métiers et de l'artisanat, le CNFP, le Département de la Haute-Loire, la DIR Massif Central, l'UDAP et la Région Auvergne Rhône Alpes n'ont pas formulé d'avis.

Les tableaux ci-dessous présente <u>les observations principales émises par les communes et les Personnes Publiques Associées</u> (PPA) pièce par pièce du PLUi. Les réponses et compléments apportés par la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal sont intégrés directement dans les pièces du dossier d'approbation du PLUi.

Nota : Les observations de forme (ou compléments à apporter) formulées par les PPA ont été prises en compte par la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal, afin de faciliter la compréhension des documents opposables aux autorisations d'urbanisme et à optimiser l'application du PLUi.

4.1.1. Rapport de présentation

⇒ **Items faisant l'objet de modifications**

MODIFICATION - AJUSTEMENT	ORIGINE DE LA MODIFICATION	PIECES DU PLUi
Reprise et complétude de l'analyse de l'articulation du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes et notamment des règles n°4 et 8 avec le projet de PLUi.	MRAE	Pièce 1.2 EIE
Reprise et complétude du dossier afin de démontrer et d'argumenter l'absence d'incidence du projet de PLUi sur la ressource en eau, notamment la compatibilité du projet démographique avec l'adduction d'eau potable ainsi qu'avec les capacités de traitement des eaux usées.	MRAE	Pièce 1.5 EE
Reprise et complétude du volet des énergies renouvelables	MRAE	Pièce 1.2 EIE
Reprise et complétude du dispositif de suivi, en particulier sur la thématique milieux naturels-continuités écologiques	MRAE	Pièce 1.5 EE
Reprise et complétude du résumé non technique	MRAE	Pièce 1.5 EE
Complétude du diagnostic touristique en intégrant notamment les éléments relatifs au Géoparc et la liste des géosites. Complétude de l'EIE sur le volet paysager	PNR des Monts d'Ardèche	Pièce 1.1 et 1.2
Prise en compte des observations de forme dans la mesure où ces remarques participent à faciliter la compréhension des documents opposables aux autorisations d'urbanisme et à optimiser l'application du PLUi.	Préfecture	Pièce 1.1 et 1.2

⇒ Items sans modifications sur le rapport de présentation du PLUi – réponses apportées

	Remarques et recommandations des PPA *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*
PNR des Monts d'Ardèche	**Le PNR demande d'une part de mieux démontrer l'adéquation entre le scénario démographique projeté à l'échelle de la communauté de communes et les disponibilités de la ressource en eau/les capacités épuratoires du territoire, et d'autre part de justifier davantage les choix retenus pour délimiter les zones urbanisées et à urbaniser.**
Réponse apportée par la CC MLM	La CC MLM indique que le document 1.4 « Justifications du projet » comprend tous les éléments de justification tant pour le scénario démographique que pour les choix retenus en matière de zonage. D'une façon générale, les plans de zonage des secteurs A et B du PLUi ont donc été établis au regard de critères et besoins suivants : ▪ **L'organisation urbaine du territoire intercommunal** avec la prise en compte des enveloppes urbaines existantes afin de concentrer l'urbanisation sur les secteurs bâtis et d'inciter à la densification. ▪ **La vocation agricole des villages** et la suppression du « *pastillage* » Nh/Uh… L'habitat trop diffus ou les villages et hameaux à vocation principalement agricole (périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles omniprésents) n'ont pas été inclus dans les périmètres constructibles afin de pérenniser les exploitations agricoles. ▪ **La prise en compte des éléments remarquables et/ou identitaires du territoire** : la trame verte et bleue, les enveloppes de présomption de zones humides …, mais aussi la silhouette générale des espaces bâtis, les contraintes topographiques, les risques naturels… ▪ **La présence d'infrastructures : voirie, réseaux secs, réseaux humides…** (notamment en recherchant à optimiser les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif dans les bourgs et les villages le cas échéant). ▪ **L'existence d'opportunités foncières** facilement mobilisables et présentant le moins d'impact sur l'environnement et les paysages. Pour les autres observations concernant les zonages ou les secteurs du PFU, **la Communauté de communes considèrent qu'il n'y pas d'ajustements à opérer dans la mesure où les choix effectués ont déjà fait l'objet de nombreux débats avec les communes.** Pour les secteurs non repérés en PFU, il s'agit soit de jardins d'agrément, soit de parcelles non aménageables (contraintes topographiques, contraintes environnementales, espaces publics…). Pour le cas du Monastier, le zonage UT sur le camping de l'Estela est bien adapté, car le prestataire privé prévoit un agrandissement du camping avec la création de chalets supplémentaires sur la parcelle ciblée en rouge. En ce qui concerne la zone humide, celle-ci est bien identifié dans le règlement graphique.
PNR des Monts d'Ardèche	**Le PNR demande de mieux encadrer certains projets d'hébergements touristiques insolites situés en discontinuité de l'urbanisation existante (réalisation d'une OAP, définition d'un sous-zonage NT indicé)**
Réponse apportée par la CC MLM	**La CC MLM rappelle que ces projets d'hébergements touristiques ont été présentés en CDNPS le 21 juillet 2022**. La Commission a émis un avis favorable à la dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne ; néanmoins elle a indiqué que ces différents projets doivent faire l'objet d'une vigilance accrue afin de limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

	Remarques et recommandations des PPA *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*
	Sur un plan réglementaire, il est impossible de définir des OAP dans la mesure où les projets ne sont pas suffisamment « *matures* » à l'instant T ; par ailleurs, la CC MLM ne voit pas l'intérêt de créer un sous zonage NT indicé.
PNR des Monts d'Ardèche	**Le PNR demande de mieux justifier l'application de la séquence Eviter-Réduire-Compenser et essayer de réduire les impacts sur des zones humides, des sites Natura 2000, etc. De plus, si l'aménagement/l'urbanisation de zone humide ne peut être évité, le Parc préconise de définir dès à présent un espace de compensation concerté avec les partenaires (PNR, CEN, associations de protection de la nature ou autre) pour garantir son réel intérêt écologique. Aussi, compléter/étoffer l'évaluation des incidences Natura 2000.**
Réponse apportée par la CC MLM	La séquence ERC a été appliquée tout au long de l'élaboration du PLUi. Dans un premier temps, un état initial de l'environnement complet à l'échelle de l'intercommunalité a permis d'identifier les zones à enjeu et de les exclure au maximum des secteurs destinés à l'urbanisation. Ensuite, lors de l'élaboration du règlement et des OAP, une analyse plus fine à la parcelle a été réalisé. Elle est présentée dans le rapport d'Évaluation environnementale, paragraphe 6 (page 19 à 66). Pour chaque secteur urbanisable, le zonage initial est présenté, les enjeux identifiés qu'ils soient issus de la bibliographie (site N2000, ZNIEFF, …) ou du terrain (zone humide) et leur prise en compte dans la définition d'un nouveau zonage. A noter qu'un certain nombre de mesures figurant soit dans les OAP, soit dans les prescriptions particulières permettent de limiter la destruction de ces zones humides. Pour ce qui est des secteurs constructibles impactant des sites NATURA 2000, il s'agit de secteurs de faible emprise qui sont souvent les seuls secteurs constructibles dans les communes rurales figurant soit dans l'enveloppe urbaine du bourg, soit en continuité urbaine.
PNR des Monts d'Ardèche	**Le PNR demande de :** ➢ Compléter/étoffer le diagnostic paysager et aller plus loin sur les règles associées en phase avec les prescriptions du SCoT du Pays du Velay et de la Charte (identification des points de vue à préserver/protéger, identification des entrées de ville "dégradées", etc.). ➢ Compléter/étoffer le diagnostic patrimonial et aller plus loin sur les règles associées en phase avec les prescriptions du SCoT du Pays du Velay et de la Charte (identification du petit patrimoine vernaculaire à préserver, des géosites, du bâti traditionnel, des murets agricoles en pierres sèches...).

	Remarques et recommandations des PPA *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*
Réponse apportée par la CC MLM	**La CC MLM rappelle qu'une procédure de PLUi est une démarche très lourde et très complexe qui ne permet pas d'être exhaustif sur le diagnostic paysager et patrimonial,** en particulier sur les points de vue, sur les entrées de ville dégradées, le petit patrimoine vernaculaire… Par ailleurs, **la collectivité n'a pas souhaité multiplier les prescriptions particulières au risque de rendre les documents illisibles** ! Le territoire est déjà couvert en intégralité par bon nombre de dispositions environnementales (« *réservoir de biodiversité à préserver* ») qui préservent largement le territoire. Néanmoins, il convient de souligner que l'Etat Initial de l'Environnement comprend un volet spécifique sur le paysage et le patrimoine avec un inventaire précis des monuments historiques classés ou inscrits et un inventaire du patrimoine remarquable. **La préservation du patrimoine bâti (y compris petit patrimoine vernaculaire), des murets, des haies et des boisements, des points de vue**… est également largement prise en compte dans le dossier du PLUi, **en particulière dans les pièces 5.1 et 5.2 consacrées aux OAP sectorielles via des prescriptions qualitatives**. ▪ Une dizaine d'OAP sectorielles (à travers des prescriptions) veillent à la préservation du petit patrimoine bâti et des murets : à titre d'exemple, en ce qui concerne la préservation des murets agricoles en pierre sèche, on peut citer les OAP « *Archinaud* » à Chadron, OAP « Extension Est du Bourg » et « Extension Nord-Ouest du Bourg » aux Estables, OAP « le Bourg » à Présailles, OAP « *Charigoux 3* » à Saint-Front, OAP « *les Hourches* » au Monastier (préservation du calvaire) …. ▪ En matière de préservation des haies et des boisements, toutes les OAP prévoient des dispositions spécifiques : « *maintenir et renforcer la frange paysagère* », « *conserver le couvert végétal en préservant les arbres de haute tige* » … ▪ En matière de points de vue, les OAP prévoient également des dispositions en matière d'implantation du bâti et de préservation des haies afin de limiter les impacts sur le paysage ; certaines OAP prévoient des mesures spécifiques « *Ménager des cônes de vues paysagers* » comme par à exemple à Laussonne (OAP « les Chabannes »). Toutefois, compte tenu des remarques évoquées par le PNR, **la CC MLM en étroite concertation avec les communes devrait réaliser dans les prochains mois un inventaire du petit patrimoine bâti vernaculaire à préserver** avec un géoréférencement SIG ; ce travail sera réintégré dans le PLUi à l'occasion d'une prochaine évolution du document.

	Remarques et recommandations de la MRAE *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*
MRAE	**L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse de l'articulation du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes et notamment des règles n°4 et 8 avec le projet de PLUi.**
Réponse apportée par la CC MLM	La prise en compte du SRADDET dans le cadre de l'élaboration du PLUi sera explicitement traité par un paragraphe spécifique. Toutefois, la prise en compte de la règle 4 : « Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière » est traitée dans le paragraphe 7.1. Consommation foncière et affectation des sols du rapport d'Évaluation environnementale concluant à la mise à disposition d'un potentiel foncier urbanisable dans le prolongement de ces 10 dernières années en privilégiant les dents creuses et la densification. La règle 8 : « Préservation de la ressource en eau » est traitée dans le paragraphe 7.3. Protection de la ressource de ce même rapport. Ce dernier conclut que la protection de la ressource en eau est intégrée dans les différentes pièces du PLUi mais aussi que les objectifs démographiques ont été prévus en accord avec les équipements.
MRAE	**L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'état initial de l'environnement en hiérarchisant et en qualifiant les enjeux liés aux habitats et aux espèces d'intérêt communautaire.**
Réponse apportée par la CC MLM	La CC MLM considère que l'Etat Initial de l'Environnement est suffisamment complet sur la thématique « *espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques* ». Elle **rappelle qu'une procédure de PLUi est une démarche très lourde et très complexe qui ne permet pas d'être exhaustif sur le diagnostic.**
MRAE	**L'Autorité environnementale recommande que le rapport de présentation soit complété sur les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables.**
Réponse apportée par la CC MLM	La CC MLM rappelle que le scénario de développement et les choix de zonage retenus sont largement justifiés dans le document 1.4 « Justifications du projet ». *Scénario de développement :* Il s'agit d'un scénario ambitieux fondé sur les objectifs de croissance démographique fixé par le SCoT (+0,5%/an), **scénario qui est en adéquation avec les tendances démographiques actuelles** (+0,7%/an entre 2016 et 2019), **les potentialités foncières et les projets économiques et touristiques portées par la Communauté de communes**. Bénéficiant d'un cadre de vie agréable et profitant des impacts liés à la crise sanitaire**, la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal souhaite mettre en œuvre une politique d'attractivité résidentielle, en lien avec les objectifs du SCoT, favorisant une gestion économe de l'espace et valorisant la qualité des paysages.** L'accueil de familles avec enfants et de jeunes ménages demeure une priorité afin de renforcer les centralités du territoire que ce soit en pérennisant les équipements existants (éducatifs, loisirs, culturels…) et en renforçant le maillage de commerces et services de proximité. Le territoire peut également miser **sur les leviers touristiques avec des résidents secondaires nombreux qui s'implanteraient définitivement dans le Mézenc-Loire-Meygal.**

	Remarques et recommandations de la MRAE *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*
	Les choix retenus en matière de zonage Les plans de zonage des secteurs A et B du PLUi ont donc été établis au regard de critères et besoins suivants : L'organisation urbaine du territoire intercommunal avec la prise en compte des enveloppes urbaines existantes afin de concentrer l'urbanisation sur les secteurs bâtis et d'inciter à la densification. La vocation agricole des villages et la suppression du « *pastillage* » Nh/Uh… L'habitat trop diffus ou les villages et hameaux à vocation principalement agricole (périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles omniprésents) n'ont pas été inclus dans les périmètres constructibles afin de pérenniser les exploitations agricoles. La prise en compte des éléments remarquables et/ou identitaires du territoire : la trame verte et bleue, les enveloppes de présomption de zones humides …, mais aussi la silhouette générale des espaces bâtis, les contraintes topographiques, les risques naturels… La présence d'infrastructures : voirie, réseaux secs, réseaux humides… (notamment en recherchant à optimiser les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif dans les bourgs et les villages le cas échéant). L'existence d'opportunités foncières facilement mobilisables et présentant le moins d'impact sur l'environnement et les paysages. Pour rappel, le projet de PLUi de la Communauté de Communes Mézenc-Loire-Meygal « *fait apparaître que **97,71%** (45 147 ha) de la superficie de l'intercommunalité est classée en **zones agricoles et naturelles**. Plus précisément, 28 278 ha (61,2%) ont été classés en zones agricoles et 16 868 ha (36,5%) en zones naturelles dans le projet de PLUi.* *Les **zones urbaines** (U), quant à elles, ne représentent que **2,16%** de la superficie intercommunale (soit 1000,2 ha), et les **zones à urbaniser** (zones AU) représentent **0,13%** (59,4 ha) du territoire communautaire.* »
MRAE	**L'Autorité environnementale recommande de :** - **Démontrer et d'argumenter l'absence d'incidences du projet de PLUI sur les sites relevant de la Directive "habitats, faune, flore".** - **Justifier de manière plus détaillée l'absence ou la mise en place de mesures ERC, notamment au regard des incidences sur la destruction de zones humides.**
Réponse apportée par la CC MLM	L'évaluation environnementale traite des effets du projet du PLUi sur les sites Natura 2000 à l'échelle globale dans le paragraphe 7.4.1 « Évaluation des incidences Natura 2000 » et à l'échelle parcellaire dans le paragraphe 6. « Caractéristique des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et proposition de mesures d'évitement » Pour rappel, ce projet de PLUi prévoit un potentiel foncier urbanisable **recoupant 5,1 ha de site Natura 2000 inscrits à la Directive Habitats**. Les mesures ERC sont décrites globalement à l'échelle du territoire dans le paragraphe 9. « Mesures d'évitement, réduction et compensation » de l'évaluation environnementale, et à l'échelle parcellaire dans le paragraphe 6. « Caractéristique des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et proposition de mesures d'évitement ».

	Remarques et recommandations de la MRAE *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*
MRAE	**L'Autorité environnementale recommande d'identifier les STECAL sur le règlement graphique, de compléter par des OAP délimitant leurs emprises constructibles et de reprendre le règlement écrit les concernant pour garantir une gestion économe de l'espace.**
Réponse apportée par la CC MLM	**La CC MLM indique que cette recommandation ne sera pas suivie** car le code de l'urbanisme ne demande pas expressément d'identifier les STECAL sur le règlement graphique par un zonage spécifique. Le règlement écrit est suffisamment précis en la matière ; il distingue différents types de STECAL qui encadre leur développement, en particulier les sous-secteurs suivants : ▪ **NL - zone naturelle et forestière dédiée à la pratique des activités de loisirs**. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels les constructions, aménagements et installations d'équipements nécessaires à la pratique des activités de loisirs peuvent être autorisées. ▪ **Nt - zone naturelle et forestière à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs**. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels les constructions et extensions peuvent être autorisées. ▪ **Ne – Sous-secteur naturel dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés** ; il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) permettant les constructions, extensions ou réhabilitations à vocation d'équipements publics. ▪ **Ny – Sous-secteur naturel et forestier dédié aux activités économiques isolées** ; le sous-secteur Ny correspond plus spécifiquement aux secteurs dédiés aux activités économiques de faible emprise, en discontinuité du tissu urbain. Il s'agit de STECAL dans lesquels les constructions, les extensions et les réhabilitations/reconversions peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. **En ce qui concerne les STECAL à vocation touristique, la CC MLM rappelle que ces projets d'hébergements touristiques ont été présentés en CDNPS le 21 juillet 2022**. La Commission a émis un avis favorable à la dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne ; néanmoins elle a indiqué que ces différents projets doivent faire l'objet d'une vigilance accrue afin de limiter les impacts sur l'environnement et le paysage. Sur un plan réglementaire, il est impossible de définir des OAP dans la mesure où les projets ne sont pas suffisamment « *matures* » à l'instant T.
MRAE	**L'Autorité environnementale recommande de réaliser un inventaire des espaces boisés à protéger et de justifier plus précisément le classement des secteurs désignés en EBC, ou, à l'inverse, leur non-classement.**
Réponse apportée par la CC MLM	**La CC MLM indique qu'il n'est pas nécessaire d'effectuer un inventaire des espaces boisés à protéger.** 21 ha d'espaces boisés ont été classés en EBC, la CC MLM considère qu'il n'y pas d'intérêt à en classer davantage comme vu avec le CNPF (Centre National de la Propriété Forestière). La réglementation forestière est largement suffisante pour encadrer la protection et l'exploitation des forêts.

4.1.2. PADD

A noter que la pièce 2 « PADD » n'est impactée que par un seul ajustement.

MODIFICATION - AJUSTEMENT	ORIGINE DE LA MODIFICATION	PIECES DU PLUi
Mise à jour de la Carte de synthèse de l'axe 3	PNR des Monts d'Ardèche	Pièce 2

4.1.3. Règlement écrit

MODIFICATION - AJUSTEMENT	ORIGINE DE LA MODIFICATION	PLAN DE SECTEUR
- **Modification des articles Ns 1 et 2, NL 1 et 2, Ut 1 et 2** afin d'autoriser les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et les annexes sous certaines conditions	CC MLM	B
- **Modification des articles NL 1 et 2, Ut 1 et 2** afin d'autoriser les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et les annexes sous certaines conditions - **Modification des articles Anc 1 et 2** afin d'autoriser les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et les annexes sous certaines conditions	CC MLM	A
- **Modification de l'article A2 « Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières »,** en particulier pour les constructions et installations à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes (suppression du terme « *excepté pour les nouveaux sièges d'exploitation* ») - **Modification des articles A2, N2, Nt2, Ns2 et NL2 « Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières »** afin de préciser les conditions des extensions des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à une exploitation agricole)	CDPENAF	A et B
- **Extension de la prescription *« Site à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural »* sur une partie du centre historique de Fay-sur-Lignon** afin de préserver des murets en pierre et des cheminements enherbés	Fay-sur-Lignon	B
- **Modifications mineures des articles 4 et 5** – Modération de la formulation *« composée d'essences locales »* par *« composée majoritairement d'essences locales »*	CC MLM	A et B

4.1.4. Règlement graphique

MODIFICATION - AJUSTEMENT	ORIGINE DE LA MODIFICATION	PLAN DE SECTEUR
- **Repérage de bâtiments susceptibles de changer de destination** : parcelle A724 - **Reclassement d'une partie de la parcelle A649 en Ue** - **Déclassement d'une partie de la parcelle A81 et des parcelles A82, 83, 84 et 85 (Uc) en A** - **Extension de la zone Uav sur une partie des parcelles B 523 et B2916**	Chadron	B
- **Repérage de bâtiments susceptibles de changer de destination** : parcelles ZE 20 – ZO 27 -ZL 02 - ZK 24 et 25 - ZR 03	Chaudeyrolles	B
- **Instauration de la prescription *« Site à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural »* sur une partie du centre historique** afin de préserver des murets en pierre et des cheminements enherbés	Fay-sur-Lignon	B
- **Reclassement d'une partie de la zone 1AUc en Uav : parcelles A694 et 695 en partie**	Freycenet-la-Tour	B
- **Classement du village de l'Herm en zone constructible en Uav,** zonage réduit à l'enveloppe urbaine afin de préserver les équilibres du PLUi - **Suppression de bâtiments susceptibles de changer de destination dans le village de l'Herm** : n°6, 7, 8, 9 et 10. - **Classement d'une partie de la parcelle ZN 132 au village les Badioux en Uav**	Laussonne	A
- **Reclassement des parcelles AC 366,367,368,369,469,470 en Uc**	Le Monastier-sur-Gazeille	A
- **Extension de la zone 1 AUC du bourg sur la parcelle AN 24** - **Déclassement sur le village de la Vacheresse de de la partie Sud de la parcelle AC 289 en zone N ⇒ en compensation reclassement d'une petite partie de la parcelle AC 289 au Nord en Uav**	Les Estables	B
- **Déclassement de la parcelle AD 9 (Uav) et des parcelles AD 19 et 133 (A) en N** - **Déclassement des parcelles AD 22, AE 104, 105, 183 et 184 (Uav) en A** - **Classement des parcelles AD 76, 77, 98 (en partie), et AC 372, 373 (en partie) en zone Uav**	Moudeyres	B
- **Reclassement de la parcelle G 1551 (1AUc) en Uc +reclassement de la parcelle G 1372 et G 1626 en zone Uya (au lieu de Uyb)**	Saint-Julien-Chapteuil	A
- **Déclassement de la parcelle B312 en zone A au profit de la parcelle G567 (Uc)**	Saint-Pierre-Eynac	A
- **Classement d'une partie de la parcelle C 1086 en zone Uav**	Salettes	B
- **Correction d'erreurs matérielles : affichage de la couche cours d'eau et de certaines prescriptions particulières non représentés**	Préfecture	A et B

4.1.5. OAP

MODIFICATION - AJUSTEMENT	ORIGINE DE LA MODIFICATION	PLAN DE SECTEUR
- **Réajustement de l'OAP « Extension Sud du bourg »**	Freycenet-la-Tour	B
- **Réajustement de l'OAP « Extension Nord-Ouest du bourg »**	Les Estables	B
- **Suppression de l'OAP « Sud-Est du bourg », en conséquence du déclassement de parcelles en zone A**	Moudeyres	B
- **Réajustement de l'OAP « Sumène »** (terrain gendarmerie à supprimer)	Saint-Julien-Chapteuil	A

4.1.6. Annexes

MODIFICATION - AJUSTEMENT	ORIGINE DE LA MODIFICATION	PLAN DE SECTEUR
- **Mise à jour du Plan des servitudes**	GRT Gaz et RTE	A et B

4.2. Modifications apportées suite à l'enquête publique

4.2.1. Synthèse de l'enquête publique

⇒ Avis et conclusions de la Commission d'enquête

Pour rappel, l'enquête publique a porté sur trois objets :

- L'élaboration du PLUi de la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal ;
- L'abrogation de trois Cartes Communales (Chadron, Laussonne et Queyrières) ;
- L'élaboration de deux périmètres délimités des abords (PDA) du Monastier-sur-Gazeille et Saint-Julien-Chapteuil.

- **Déroulement de l'enquête**

Elle s'est déroulée durant 32 jours consécutifs du lundi 28 août 2023 au jeudi 28 septembre 2023 à 17h00 inclus. Au cours de l'enquête la commission d'enquête a siégé à trois reprises au siège de la communauté de communes « Mézenc-Loire-Meygal » et une fois dans les mairies des communes de Chadron, Fay sur Lignon, Lantriac, Laussonne, Le Monastier sur Gazeille, Les Estables, Queyrières, Saint Pierre Eynac, Saint Front.

Les commissaires enquêteurs ont reçu 337 personnes lors de leurs permanences dont 114 ont souhaité rédiger leur avis dans le registre mis à la disposition du public aux sites retenus par l'arrêté intercommunal. Par ailleurs, 66 courriers,75 courriels ont été adressés à la commission d'enquête dont 3 Pétitions.

- **Avis de la Commission d'enquête sur le PLUi (extrait des conclusions)**

Avis motivé de la commission d'enquête

- Vu le code de l'urbanisme et de la construction ;
- Vu le code de l'environnement ;
- Vu les prescriptions du porter à connaissance de l'intercommunalité ;
- Vu les remarques formulées par la population ;
- Vu l'absence d'objection de la part des organismes concernés (communes, conseil général, etc....) ;
- Vu les mesures et engagements déjà envisagées par la communauté de communes au cours de l'enquête ;
- Dans la mesure où les prescriptions formulées par les personnes associées et les remarques du public seront prises en compte dans la rédaction définitive du plan d'urbanisme intercommunal ;

Et,

- Compte tenu des arguments développés ci-dessus ;

- Compte tenu de la nécessité essentielle du projet pour l'avenir du territoire concerné et de son développement économique et démographique équilibré et raisonné ;

- Compte tenu de sa compatibilité avec les documents cadres, notamment le SDAGE Loire - Bretagne, le CRCAE Auvergne et le SCoT ;

- Compte tenu des améliorations apportées aux constructions qui existent afin de répondre aux exigences écologiques et énergétiques modernes ;

- Compte tenu de l'avis unanimement favorable des maires (22/22) et de leur conseil municipal concernant le projet ;

- Compte tenu de l'avis favorable des personnes publiques associées et concertées ;

- Compte tenu des réponses apportées par le pétitionnaire, notamment en ce qui concerne les diverses questions et remarques du public ;

- Compte tenu de la prise en compte des remarques des PPA et PPC par la communauté ;

La commission d'enquête émet un **avis favorable** au projet présenté qui répond au souci d'équilibre entre la progression démographique sur le territoire de la communauté de commune, la préservation et l'amélioration de ses atouts naturels, l'offre touristique, la maîtrise de l'urbanisation future, l'application des règles générées par la modernisation induite par le PLUi et l'application des directives du SCoT du Pays du Velay.

Cet avis est assorti de deux recommandations :
- A l'issue de l'approbation de ce plan, il sera nécessaire d'effectuer une mise à jour des règlement graphiques de certaines communes afin d'y faire apparaître les modifications demandées par celles-ci, le public et les Personnes Publiques Associées. Tout au moins, celles qui auront été retenues par l'intercommunalité.

- Il sera judicieux de mettre en place des outils permettant de suivre, suivant un calendrier pertinent, le degré d'atteinte des objectifs définis : suivi de la consommation foncière pour chaque destination, atteintes au milieu naturel, mesures prises.

Le 20 novembre 2023

Henri de FONTAINES
Commissaire enquêteur
Président de la commission

Alain MOULHADE
Commissaire enquêteur
Membre de la commission

Serge FIGON
Commissaire enquêteur
Membre de la commission

18

- **Avis de la Commission d'enquête sur l'abrogation des Cartes Communales et les PDA**

La Commission d'enquête a émis un avis favorable sans réserve.

⇒ Justifications de la prise en compte ou non des requêtes

Globalement la majorité des requêtes relève des cas de demandes personnelles visant à protéger ses propres intérêts. Les remarques d'ordre général restent très marginales.

La prise en compte ou non des requêtes se justifie au regard des éléments suivants :

- Les principes du projet de PLUi et des règles applicables, en raison desquels il n'y a pas lieu de donner de suite.
- La prise en compte des éléments de contexte qui peuvent conduire à des adaptations, dans le respect des principes du projet et des règles applicables.

Pour rappel, le projet de PLUi de la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal a été établi, au regard des principes suivants :

- Le respect du contexte réglementaire, et en particulier la loi « *portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets* », promulgué le 24/08/2021. Cette loi vise à lutter contre l'artificialisation des sols en se fixant comme objectif majeur de diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030 pour atteindre d'ici 2050 l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN).
- La prise en compte des documents supra-communaux, en particulier les objectifs définis par le SCoT du Pays du Velay.

Dans ce cadre, la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal, en étroite concertation avec les communes, a procédé à une réduction des emprises constructibles, en particulier dans les communes proches de l'agglomération du Puy en Velay (secteur A) afin de de respecter les objectifs de sobriété foncière fixés par l'Etat et le SCoT du Pays du Velay, mais également les dispositions de la Loi Montagne.

Malgré les nombreuses requêtes des habitants portant sur le déclassement de tènements fonciers constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur, **la Communauté de communes Mézenc-Loire-Meygal se doit de ne pas remettre en cause l'économie générale du PLUi.** Les modifications/ajustements opérés dans les pièces du PLUi (Règlement graphique essentiellement) ont ainsi ciblés prioritairement les tènements fonciers repérés comme des « *dents creuses* ».

4.2.2. Pièces modifiées

Les modifications et/ou ajustements apportées ne portent que sur **le règlement graphique (Pièces 3.1 et 3.2) et le règlement écrit (Pièces 3.3 et 3.4)**.

MODIFICATION - AJUSTEMENT	COMMUNE CONCERNEE	PLAN DE SECTEUR
- **Suppression de l'ER n°1** (le bourg) - **Création d'un secteur Uav sur le village de la Clauze,** en se limitant à l'enveloppe urbaine ; en conséquence, suppression des bâtiments susceptibles de changer de destination (n°12) - Classement d'une partie de la parcelle B 2402 en zone Uav (Onzillon)	Chadron	B
- Mise à jour d'un périmètre de réciprocité autour d'un bâti agricole (parcelle AP 311)	Freycenet-la-Cuche	B
- Reclassement des parcelles A 1291, A 736 et une partie de la A741 en zone Uav (le bourg)	Goudet	B
- Reclassement en zone Uc d'une partie de la parcelle AA 35 (Le Roure) - Reclassement des parcelles B 1842, B 1639 et B 1641 en zone Uc (Le Mont) - **Reclassement des** parcelles C 703 et C 706 en zone Uc (Couteaux Narbonette) - **Reclassement d'une partie de la parcelle C 1491 en zone Uc** (Couteaux) - **Reclassement de la parcelle AR 99 en zone Uy** (zone de la Berthe) – ajustement du réservoir de biodiversité	Lantriac	A
- **Suppression des ER n°2 et n°5** (secteur des Coustilles et le Chambon) - **Reclassement d'une partie des parcelles AV 80, 85, 86 et 87 en zone Uh** (Le Besset) - **Reclassement d'une partie de la parcelle ZN 132 en zone Uh** (les Badioux) - **Reclassement d'une partie des parcelles AD 527 et 528 en zone Uh** (les Engoyaux) ⇒ **en conséquence déclassement des parcelles AD 404 et 508 en zone A**	Laussonne	A
- **Ajustement du classement de la parcelle A 903 en zone Uc** (Moulin de Recouméne) - **Reclassement d'une partie de la parcelle C 1201 en zone A** (La Beysserole Haute) - **Reclassement de la parcelle A 2289 classée en 2AUy en zone Uy** (Le Bourg)	Le Monastier-sur-Gazeille	A
- **Reclassement des parcelles AB 45, 46, 47, 48 et 49 classées en N en zone A** - **Création d'un secteur Neol afin de prendre en compte l'arrêté préfectoral n° BCTE/2023-87 du 16 août 2023** ⇒ classement uniquement des 3 éoliennes localisées au cœur de la commune en secteur Neol	Les Vastres	B

MODIFICATION - AJUSTEMENT	COMMUNE CONCERNEE	PLAN DE SECTEUR
- Classement de la parcelle B 13 en zone NL afin de régulariser l'activité de moto-cross - Déclassement des parcelles A 1107, 1086, 274 et en partie A 277 et 1103 classées en zone A vers la zone N - **Reclassement d'une partie de la parcelle A 964 en zone Uav** (le bourg) - Mise à jour des données cadastrales sur la parcelle B 1209 (Mezeyrac) - **Classement du village de Mezeyrac en zone Uav,** en se limitant à l'enveloppe urbaine, car suppression du périmètre de réciprocité sur la parcelle B 121 - Identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination (Parcelle B 112)	Présailles	B
- **Ajustement de la zone Uav à Raffy** afin de tenir compte des constructions récentes (parcelles A793, A794 et A451) ⇒ en conséquence, classement des parcelles A 486 et 506 en zone Uav	Queyrières	B
- **Reclassement d'une partie de la parcelle A 1569 en zone Uc** (lieu-dit Pra la Porte)	Saint-Julien-Chapteuil	A
- Mise à jour du bâti agricole (parcelle B 501) - **Reclassement des parcelles E 1061 et E1062 en zone Uav** (le bourg) ; suppression du périmètre de réciprocité pour le bâtiment existant sur les parcelles E 1063 et 1064. - **Reclassement du village de Ponteils en zone Uav** (correction erreur matérielle), en se limitant à l'enveloppe urbaine	Saint-Martin-de-Fugères	B
- **Reclassement des parcelles C385 et C 394 en zone UC** (Paravent) - **Reclassement des parcelles AB94, AB95 et AB96 en zone Ua** (le bourg) - **Reclassement d'une partie de la parcelle D 1089 en zone Uc** (Paravent) - **Classement d'une bande constructible le long de la voie communale en zone Uh,** parcelles B 871, 882, 529, 530 et une partie des parcelles B870, 879 et 880 (Monnac) - **Reclassement d'une partie des parcelles B 637 et 638 en zone Uh** (Monnac) - **Reclassement en partie des parcelles F 857 et F 865 en zone Uc** (Eynac) - **Reclassement d'une partie des parcelles G 979 et G 978 en zone Uc et de l'arrière de la parcelle G 1306 classée en Uc en zone Uy** (Lachamp) - **Reclassement d'une partie de la parcelle G 1286 en zone Uc** (Montoing) - **Reclassement d'une bande constructible le long de la route, parcelles H 416, 417 et 412, en zone Uc** (La Vizade) - **Reclassement d'une partie de la parcelle H 193 en Uc** (Aupinhac) - **Reclassement d'une partie de la parcelle F 1111 en zone Uc** ⇒ en contrepartie déclassement de la parcelle F 1112 en zone A - **Reclassement de la parcelle G 978 en zone Uc** (Lachamp)	Saint-Pierre-Eynac	A
- **Reclassement du village de Chazeaux en zone Uav** (correction erreur matérielle) en se limitant à l'enveloppe urbaine	Salettes	B

4.3. Bilan des évolutions graphiques

4.3.1. Bilan du zonage à l'échelle de la Communauté de communes

A l'arrêt du PLUi, la répartition des zones du projet de PLUi de la Communauté de Communes Mézenc-Loire-Meygal faisait apparaître que **97,7%** (45 146 ha) de la superficie de l'intercommunalité était classée en **zones agricoles et naturelles**. Plus précisément, 28 278 ha (61,2%) étaient classés en zones agricoles et 16 868 ha (36,5%) en zones naturelles dans le projet de PLUi.

Les **zones urbaines** (U), quant à elles, ne représentaient que **2,16%** de la superficie intercommunale (soit 1000,2 ha), et les **zones à urbaniser** (zones AU) représentaient **0,13%** (59,3 ha) du territoire communautaire.

Entre le projet de PLUi arrêté et le PLUi approuvé, cette répartition entre les zones reste quasi inchangée.

	Projet de PLUi en phase "arrêt"		Projet de PLUi en phase "approbation"	
Type de zones	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
Zones Urbaines (U)	**1 000,2**	*2,2%*	**1 021,1**	*2,2%*
Zones à urbaniser (AU)	**59,3**	*0,1%*	**58,1**	*0,1%*
Zones Agricoles (A)	**28 278,4**	*61,2%*	**28 222,2**	*61,1%*
Zones Naturelles (N)	**16 867,9**	*36,5%*	**16 904,3**	*36,6%*
TOTAL	**46 205,7**	**100%**	**46 205,7**	**100%**

La proportion des zones U et AU est identique, et ce malgré une augmentation de 20,9 ha des zones urbaines et une diminution de 1,2 ha des zones à urbaniser. Cette évolution des surfaces est liée essentiellement à :

- **L'intégration de plusieurs villages (plus de 10 constructions) en secteur constructible Uav,** sans créer de potentiel foncier constructible en extension urbaine et tout en respectant les dispositions de la Loi Montagne : village de la Clauze (Chadron), village de l'Herm (Laussonne), village de Mezeyrac (Présailles), village de Chazeaux (Salettes)…
- Aux ajustements de zonages suite aux requêtes des communes et de l'enquête publique.

La part des zones A et N oscille légèrement de 0,1% entre arrêt et approbation. Les zones agricoles de l'ensemble de l'intercommunalité diminuent de 56,2 ha et les zones naturelles augmentent de 36,4 ha, en lien avec la préservation des milieux naturels.

4.3.2. Bilan du zonage à l'échelle de chaque plan de secteur

- **Tableau de synthèse des zones du PLUi par plan de secteur en phase arrêt et en phase approbation :**

Type de zones			Projet de PLUi en phase "arrêt"				Projet de PLUi en phase "approbation"			
			Plan de secteur A		Plan de secteur B		Plan de secteur A		Plan de secteur B	
			Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
Zones Urbaines (U)	Habitat	Ua	49,9	0,4%	21,1	0,1%	50,3	0,4%	21,1	0,1%
		Ub	12,3	0,1%	7,2	0,0%	12,3	0,1%	7,2	0,0%
		Uc	410,5	2,9%	45,2	0,1%	413,0	2,9%	45,1	0,1%
		Uh	105,6	0,8%			108,7	0,8%		
		Uav			221,8	0,7%			234,9	0,7%
		Uj	1,2	0,0%			1,2	0,0%		
	Equipts-tourisme-loisirs	Ue	35,1	0,3%	5,3	0,0%	35,1	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	48,3	0,3%	5,0	0,0%	50,2	0,4%	5,0	0,0%
		Uya	2,6	0,0%			3,0	0,0%		
		Uyb	12,2	0,1%			11,8	0,1%		
Total zones urbaines (U)			**687,9**	***4,9%***	**312,2**	***1,0%***	**695,8**	***5,0%***	**325,3**	***1,0%***

Type de zones			Projet de PLUi en phase "arrêt"				Projet de PLUi en phase "approbation"			
			Plan de secteur A		Plan de secteur B		Plan de secteur A		Plan de secteur B	
			Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
Zones à urbaniser (AU)	Habitat	1AUc	10,6	0,1%	10,0	0,0%	10,3	0,1%	9,9	0,0%
		2AUc	10,4	0,1%	2,6	0,0%	10,4	0,1%	2,6	0,0%
	Equipts-tourisme-loisirs	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	5,1	0,0%			4,3	0,0%		
Total zones à urbaniser (AU)			**42,7**	***0,3%***	**16,5**	***0,1%***	**41,7**	***0,3%***	**16,4**	***0,1%***

Type de zones		Projet de PLUi en phase "arrêt"				Projet de PLUi en phase "approbation"			
		Plan de secteur A		Plan de secteur B		Plan de secteur A		Plan de secteur B	
		Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
Zones Agricoles (A)	A	6 558,4	46,8%	21 048,9	65,4%	6 555,0	46,8%	20 997,0	65,2%
	Anc	671,0	4,8%			670,2	4,8%		
Total zones agricoles (A)		7 229,4	*51,6%*	21 048,9	*65,4%*	7 225,2	*51,5%*	20 997,0	*65,2%*
Zones Naturelles (N)	N	5 977,5	42,6%	9 599,7	29,8%	5 974,9	42,6%	9 565,1	29,7%
	Ne			0,5	0,0%			0,5	0,0%
	Neol			143,1	0,4%			208,9	0,6%
	Nt	19,5	0,1%	18,8	0,1%	19,5	0,1%	18,8	0,1%
	NL	48,4	0,3%	5,6	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)		6 059,4	*43,2%*	10 808,5	*33,6%*	6 056,9	*43,2%*	10 847,5	*33,7%*
TOTAL		14 019,5	100%	32 186,2	100%	14 019,5	100%	32 186,2	100%

4.3.3. Bilan du potentiel foncier urbanisable (PFU)

Suite aux avis des PPA et aux observations recueillies au cours de l'enquête publique, les tableaux récapitulatifs du potentiel foncier urbanisable par vocation ont été mis à jour (cf. tableaux ci-après).

Entre le projet de PLUi arrêté et le PLUi approuvé, **le potentiel constructible à vocation d'habitat a très peu évolué pour un territoire intercommunal comptant 22 communes** ; on compte un gisement foncier total de 144,2ha en phase approbation contre 140,1ha en phase arrêt. C'est ainsi 3,1 ha de foncier constructible supplémentaires qui ont été répartis au sein des 15 communes rurales du territoire, et seulement 1ha au sein des 7 communes structurantes. **Néanmoins, le potentiel foncier constructible en extension urbaine reste bien en dessous des objectifs du PADD** (59,7 ha dans le projet de zonage contre 76 ha prévus dans le PADD) ; le PFU en « dents creuses » reste largement prédominant (près de 60% du PFU total).

- **Tableau récapitulatif du potentiel constructible à vocation d'habitat :**

Type de polarités	Commune	Projet de PLUi en phase "arrêt"			Projet de PLUi en phase "approbation"		
		Potentiel Foncier Urbanisable			Potentiel Foncier Urbanisable		
		Total (ha)	Dent Creuse (ha)	Extension (ha)	Total (ha)	Dent Creuse (ha)	Extension (ha)
Communes structurantes	Fay-sur-Lignon	3,1	0,4	2,7	3,1	0,4	2,6
	Lantriac	19,5	14,4	5,1	20,2	14,6	5,7
	Laussonne	9,9	9,1	0,8	10,3	9,3	1,0
	Le Monastier-sur-Gazeille	17,2	7,6	9,6	17,2	7,6	9,6
	Les Estables	4,5	0,9	3,7	4,6	0,9	3,8
	Saint-Front	*9,0*	*3,5*	*5,4*	*9,0*	*3,5*	*5,4*
	Saint-Julien-Chapteuil	22,0	11,3	10,7	21,8	11,3	10,5
	Total communes structurantes	*85,1*	*47,2*	*37,9*	*86,1*	*47,6*	*38,5*
	Rappel des objectifs du PADD	*80*	*24*	*56*	*80*	*24*	*56*
Communes rurales	Alleyrac	1,5	0,8	0,7	1,5	0,8	0,7
	Chadron	5,3	2,1	3,2	5,4	2,0	3,4
	Champclause	1,6	1,4	0,1	1,6	1,4	0,1
	Chaudeyrolles	1,9	0,8	1,1	1,9	0,8	1,1
	Freycenet-la-Cuche	0,5	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5
	Freycenet-la-Tour	1,4	0,3	1,1	1,4	0,3	1,1
	Goudet	*0,4*	*0,1*	*0,3*	*0,8*	*0,1*	*0,7*
	Les Vastres	2,2	1,4	0,7	2,2	1,4	0,7
	Montusclat	1,8	0,6	1,2	1,8	0,6	1,2
	Moudeyres	1,6	0,2	1,4	1,2	0,1	1,1
	Présailles	1,8	1,0	0,8	1,8	1,0	0,8
	Queyrières	6,2	4,4	1,8	6,4	4,6	1,8
	Saint-Martin-de-Frugères	2,0	1,5	0,5	2,5	1,8	0,7
	Saint-Pierre-Eynac	*26,0*	*20,2*	*5,8*	*27,4*	*20,9*	*6,5*
	Salettes	1,0	0,6	0,4	1,6	1,0	0,6
	Total communes rurales	*55,0*	*35,4*	*19,7*	*58,0*	*36,8*	*21,2*
	Rappel des objectifs du PADD	*33*	*13*	*20*	*33*	*13*	*20*
Total "habitat"		**140,1**	**82,5**	**57,6**	**144,2**	**84,4**	**59,7**
Rappel des objectifs du PADD		*113*	*37*	*76*	*113*	*37*	*76*

En matière d'activités économiques, l'enveloppe constructible augmente de 1,4ha entre arrêt et approbation, principalement du fait d'un réajustement du zonage Uy sur la commune de Lantriac (zone de la Berthe).

- **Tableau récapitulatif du potentiel constructible à vocation d'activités économiques :**

Communes concernées par des sites d'activités économiques	Projet de PLUi en phase "arrêt"			Projet de PLUi en phase "approbation"		
	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)			Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
	Total	Dent Creuse	Extension	Total	Dent Creuse	Extension
Fay/Lignon	1,4	0,0	1,4	1,4	0,0	1,4
Lantriac	3,1	1,1	2,0	4,4	1,1	3,3
Laussonne	2,5	0,3	2,2	2,5	0,3	2,2
Le Monastier-sur-Gazeille	4,4	0,0	4,4	4,4	0,0	4,4
Les Estables	0,3	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3
Queyrières	2,2	0,0	2,2	2,2	0,0	2,2
Saint-Julien-Chapteuil	8,7	0,3	8,3	8,7	0,3	8,3
Saint-Pierre-Eynac	11,3	1,8	9,5	11,4	2,0	9,4
Total "activités économiques"	**33,9**	**3,5**	**30,4**	**35,3**	**3,7**	**31,6**
Rappel des objectifs du PADD	*33,0*	*8,0*	*25,0*	*33,0*	*8,0*	*25,0*

Le potentiel foncier urbanisable destiné à l'installation d'équipements publics est quant à lui inchangé entre le projet de PLUi arrêté et le PLUi approuvé. Ce gisement foncier représente au total une surface de 6,4ha.

- **Tableau récapitulatif du potentiel constructible à vocation d'équipements :**

Communes concernées par des zones d'équipements publics	Projet de PLUi en phase "arrêt"			Projet de PLUi en phase "approbation"		
	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)			Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
	Total	Dent Creuse	Extension	Total	Dent Creuse	Extension
Alleyrac	0,3	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3
Lantriac	0,9	0,4	0,5	0,9	0,4	0,5
Laussonne	1,2	0,3	1,0	1,2	0,3	1,0
Le Monastier-sur-Gazeille	0,6	0,6	0,0	0,6	0,6	0,0
Saint-Julien-Chapteuil	3,4	0,6	2,8	3,4	0,6	2,8
Total "équipements"	**6,4**	**1,9**	**4,5**	**6,4**	**1,9**	**4,5**

Le potentiel foncier urbanisable destiné à l'installation d'activités touristiques, de loisirs ou économiques isolées est lui aussi inchangé. Ce PFU représente au total une surface limitée de 4,3ha.

- **Tableau récapitulatif du potentiel constructible des secteurs touristiques et économiques isolés :**

Vocation		Projet de PLUi en phase "arrêt"			Projet de PLUi en phase "approbation"		
		Potentiel Foncier Urbanisable (ha)			Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
		Total	Dent Creuse	Extension	Total)	Dent Creuse	Extension
Tourisme	**Ut**	1,4	0,2	1,2	1,4	0,2	1,2
	Nt	2,0	0,0	2,0	2,0	0,0	2,0
	Total tourisme	*3,4*	*0,2*	*3,2*	*3,4*	*0,2*	*3,2*
Économie	**Ny**	0,9	0,0	0,9	0,9	0,0	0,9
	TOTAL économie	*0,9*	*0,0*	*0,9*	*0,9*	*0,0*	*0,9*
TOTAL		**4,3**	**0,2**	**4,1**	**4,3**	**0,2**	**4,1**