

# Département de la Haute-Loire

## Commune de RAUCOULES

Enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme

Du 12 novembre au 15 décembre 2025

## RAPPORT



Monistrol sur Loire le  
Yves CHAVENT commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Yves CHAVENT".

**Sommaire :**

1 – Généralités	p 3
1.1 Objet de l'enquête publique	
1.2 Cadre juridique	
1.3 Présentation du projet	
1.4 composition du dossier de PLU	
2- Organisation et déroulement de l'enquête publique	p 4
2.1Désignation du commissaire enquêteur	
2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	
2.3 Personnes rencontrées	
2.4 Visite des sites	
2.5 Echange avec le Bureau d'études	
2.6 Affichage et publicité	
2.7 Difficultés rencontrées	
2.8 Dénombrement des observations recueillies	
2.9 Site internet	
2.10 Clôture de l'enquête publique	
3- Observations sur le dossier du PLU	p 7
4- Sur l'évaluation environnementale	p 10
5- Avis des personnes publiques associées	p 11
5.1 à 5.8 Analyse des avis	p 11
5.9 réponse de la Mairie	p 13
5.10 Avis du commissaire-enquêteur	p 21
6 – Analyse des observations recueillies pendant l'enquête publique	p 23
6.1 Notification du procès-verbal des observations recueillies et rencontre avec le responsable du projet	p 23
6.2 Mémoire en réponse au PV des observations recueillies	p 24
6.3 Avis du commissaire-enquêteur :	p 35
7- Remarque finale du commissaire-enquêteur	p 37

**Annexes :**

Annexe 1	Arrêté d'enquête publique
Annexe 2	Publicité presse Le Progrès et La Commère 43
Annexe 3	Certificat d'affichage
Annexe 4	Avis d'enquête publique
Annexe 5	Affichage en Mairie
Annexe 6	Affichage sur le territoire
Annexe 7	Réponse de la Commune aux avis des personnes publiques associées
Annexe 8	PV des observations reçues durant l'Enquête publique
Annexe 9	Pièces reçues et courriers (voir observations <b>O2, O4, O6, L1, M1, M2, O8</b> )
Annexe 10	Registre d'enquête publique
Annexe 11	deux mails du Bureau d'étude Réalités des 4 et 15 décembre 2025

## 1 – Généralités

### 1.1 Objet de l'enquête publique unique

La commune de RAUCOULES est couverte depuis 2017 par une carte communale approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2017 et par Arrêté Préfectoral du 12 juin 2017. La commune a prescrit par délibération du 9 novembre 2023 l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme**.

Par arrêté du 16 octobre 2025, le Maire de RAUCOULES a organisé l'enquête publique .

### 1.2 L'enquête publique relative au PLU est organisée conformément à l'article L153-19 du code de l'urbanisme.

### 1.3 Présentation des projets :

**L'élaboration du PLU de RAUCOULES a pour objectifs :**

- Se doter d'un document d'urbanisme compatible avec les orientations du SCoT de la Jeune Loire et de ses rivières et avec les documents supra-communaux.
- Définir le projet communal pour un horizon d'une dizaine d'années ;
- Préserver le cadre de vie de la commune de Raucoules ;
- Prendre en compte le devenir des hameaux de la commune (Oumey, Treyches, Bronac,...)
- Réfléchir sur l'évolution de la Zone d'Activité des Lardons,
- Prendre en compte les enjeux touristiques : Velay express avec la gare d'Oumey, traversée de la voie verte, Via Fluvia, itinéraires de randonnées...
- Préserver l'activité agricole,
- Protéger les espaces naturels et en particulier les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

Pour être compatible notamment avec le Scot de la Jeune Loire et ses Rivières, le projet de PLU se caractérise par un potentiel théorique de création de logement de 48 logements et 90 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, au regard du plan de zonage et du règlement.

Ces logements « *pourront être créés par réduction de la vacance, en densification et par extension de l'enveloppe urbaine existante* » (RNT p16).

La commune de Raucoules , Maître d'ouvrage, a préparé le projet de PLU avec l'assistance du Bureau d'étude REALITES Urbanisme et Aménagement, et du bureau d'étude EODD Ingénieurs conseils.

Le **projet de PLU** a été arrêté par délibération du conseil municipal du 23 juillet 2025.

### 1.4 composition du dossier de l'enquête publique relative au PLU

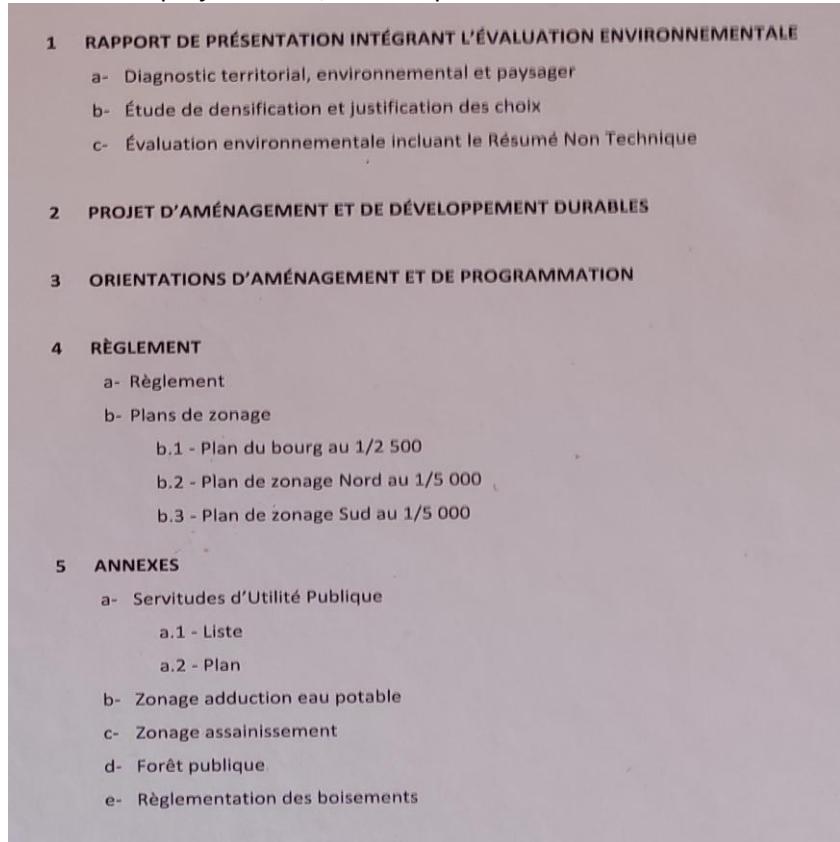
Il comprend les pièces suivantes:

A – Pièces administratives liées à la procédure d'élaboration du PLU (dont la séance du 28 avril 2025 relative au PADD et celle du 23 juillet 2025 arrêtant le projet de PLU, ainsi que l'arrêté municipal organisant l'enquête publique).

B – Note de présentation de l'enquête publique : ce document rappelle les étapes de l'élaboration du PLU ,les modalités d'organisation de l'enquête publique avec son cadre juridique, et le contenu du PADD et du rapport de présentation.

C – Avis des personnes publiques associées (y compris l’avis tacite de l’autorité environnementale)

D - Dossier d’arrêt du projet de PLU, avec les pièces suivantes :



Au dossier est joint le registre d’enquête publique coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui au premier jour de l’enquête.

## 2 - Organisation et déroulement de l’enquête publique

**2.1** Par décision E25000096/63 du 23 septembre 2025, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Clermont Ferrand a désigné M Yves CHAVENT, avocat honoraire, comme commissaire enquêteur, et M Henri BOUTE comme commissaire enquêteur suppléant.

**2.2** Les dates de l’enquête publique et des permanences ont été fixées par concertation entre Mme PONTVIANNE DGS de la Mairie de RAUCOULES et le commissaire enquêteur. L’arrêté du 16 octobre 2025 du Maire de RAUCOULES a prescrit la présente enquête publique (**annexe 1**)  
L’enquête publique s’est ouverte le 12 novembre 2025 à 9h et a été close le 15 décembre 2025 à 12h.

**2.3** Préalablement à l’enquête, j’ai rencontré le 29 octobre 2025 MM. Bernard SOUVIGNET, Maire, Jean-Marc TOURON et Jacky BRUN, Adjoints, Mme PONTVIANNE, Directrice Générale des Services, qui m’ont présenté le dossier de PLU.  
Les modalités d’organisation de l’enquête publique ont été définies.

**2.4** Je me suis à plusieurs reprises rendu dans divers secteurs de la commune avant et pendant l’enquête, le 29 octobre 2025 avec M le Maire, et le 18 novembre 2025 seul (date à laquelle je suis passé en Mairie).

**2.5** J'ai interrogé le Bureau d'Etude Réalités (Mme Anne GAY) le 19 novembre à propos des observations de la Préfecture de Haute-Loire et à propos de l'observation **O 2**. Réponses reçues le 4 et le 15 décembre 2025 (**annexe 11**).

**2.6 Affichage et publicité :**

L'avis d'enquête publique (jaune de format A2) (**annexe 4**) a été affiché en mairie bien visible à l'extérieur (**annexe 5**), ainsi qu'en divers points (au nombre de 10) du territoire communal (**annexe 6**). Ces affichages étaient en place le 29 octobre 2025 comme j'ai pu le constater. J'ai pu constater que ces panneaux étaient restés en place jusqu'à la fin de la période d'enquête.

L'avis d'enquête publique est paru dans la presse (**annexe 2**):

- LA TRIBUNE LE PROGRES** le 23 octobre 2025
- sur **le site de La Commère 43** habilité à publier les annonces légales le 23 octobre 2025

Et à nouveau :

- LA TRIBUNE LE PROGRES** le 15 novembre 2025
- sur **le site de La Commère 43** habilité à publier les annonces légales le 15 novembre 2025 (voir en annexe 2 les certificats de parution du PROGRES et de La COMMERE 43)

L'information a été correctement réalisée et a rempli son rôle.

**2.7 Difficultés rencontrées :**

Je n'ai pas rencontré de difficulté particulière. La Mairie a mis une salle à ma disposition pour la tenue des permanences. Chaque personne a pu être entendue individuellement par le commissaire enquêteur qui a pris note des observations orales, reçu les divers documents et courriers ou mails que les personnes lui destinaient.

**2.8 Dénombrement des observations recueillies**

Les observations orales sont au nombre de 10 (dix).

Sur le registre d'enquête figurent 0 observation écrite.

J'ai reçu 1 (une) lettre,

Ainsi que 2 (deux) mails.

Soit au total 13 (treize) observations .

Tous les documents reçus sont en annexe 9

**2.9 Site internet :** L'avis d'enquête publique, l'arrêté municipal organisant l'enquête publique et le dossier soumis à enquête étaient accessibles sur le site internet de la commune de RCOULES, dès avant la période d'enquête comme j'ai pu le constater le 4 novembre 2025. Les observations reçues durant l'enquête ont été annexées au registre d'enquête, disponible durant la période d'enquête : voir ci-dessous une capture d'écran faite pendant l'enquête :

HAUT PAYS DU VELAY COMMUNAUTE  



MAIRIE VIVRE À RUAUCOLES ENFANCE JEUNESSE VIE ASSOCIATIVE SPORT ET LOISIRS CULTURE ET TOURISME PLAN LOCAL D'URBANISME

## ACTUALITÉS < >

\* TOUTES LES ACTUALITÉS

### ENQUÊTE PUBLIQUE PLU

Une enquête publique et une période publique pour l'élaboration du PLU va se dérouler pendant 60 jours consécutifs du 12 novembre 2024 au 11 janvier 2025, de 9h à 17h00 à la mairie de RUAUCOLES. Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier en ligne et déposer ses commentaires sur le site [raucoules.fr](http://raucoules.fr) ou par courriel à l'adresse [enquete@raucoules.fr](mailto:enquete@raucoules.fr).

Ce site utilise des cookies pour les services tiers afin d'obtenir une meilleure expérience, vous pouvez accepter ou personnaliser vos préférences : [Accepter](#) [Personnaliser](#)

EN UN CLIC

 Communauté de Communes  Office de tourisme  Déchetterie  Piscine  Infos pratiques  Publications  Annuaire des services  Aire de camping-car  Icône Affichage  Affichage légal  légal

 ÉCOLE  RÉALISATIONS EN COURS  SALLE POLYVALENTE

 PARCOURS DE RANDONNÉE  GARE DE RUAUCOLES  PLU

AGENDA   
\* TOUT AGENDA

NOTRE COMMUNE DE RUAUCOLES



- \* IXONNE-HLS
- MONTRUAUCON-FN-VELAY
- \* MONTREGARD
- \* RUAUCOLES
- \* RIOTORD
- \* SAINT-BONNET-LE-FROID
- \* SAINT-JULIEN-MOI-HFSABATF
- \* SAINT-ROMAIN-LACHALM

VILLE DE RUAUCOLES  
7, rue de la Mairie  
43290 Raucoules  
Tél : 04 71 59 90 06

HORAIRES D'OUVERTURE  
Du lundi au samedi de 9h à 12h

SUIVEZ-NOUS  
Plan du site  
Mentions légales

[FLAN D'ACCÈS](#) [CONTACT](#)

Création : agence studio N°3

**Capture d'écran le 4 novembre 2025 : L'enquête publique du PLU est mentionnée en ouverture du site de la commune. Le dossier d'enquête est disponible sur le site pendant la période d'enquête.**

## **2.10 Clôture de l'enquête publique**

Des lettres, documents, ou mails ont été adressés au commissaire-enquêteur avant la clôture de l'enquête, fixée à 12h le lundi 15 décembre 2025 La permanence de ce jour s'est achevée en même temps après que toutes les observations aient été recueillies.

**Le registre (qui avait été ouvert le premier jour par le commissaire enquêteur) a été clos le 15 décembre à 12h par le commissaire enquêteur (annexe 10)**

**La Mairie m'a remis le certificat d'affichage signé du Maire (annexe 3)**

## **3 – Observations sur le dossier**

**3.1 La commune de RAUCOULES occupe un territoire de 2101 ha avec des altitudes variant de 630m à 919m. La population était de 947 habitants en 2022. La commune est située à 45kms du Puy en Velay. Le territoire est bordé au nord par la vallée de la Dunière, et traversé par le CD 500 et le CD 105.**

**La commune de Raucoules fait partie de la Communauté de Communes « Haut Pays du Velay Communauté » dont la population s'élève à 7990 habitants en 2021 pour 8 communes.**

**Le territoire de Raucoules fait partie du « Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Pays de la Jeune Loire » couvrant l'est du département de la Haute-Loire (5 communautés de commune et 44 communes pour une population de 86800 habitants).**

**3.2 Sur la période 1982-1990, la croissance de la population de la commune était de +1.9%.**

**Sur la période 2015-2020, la croissance était de +0.6%. La population était de 944 habitants en 2021, et 947 habitants en 2022.**

**Depuis les années 1980, la commune a fait face au phénomène de périurbanisation. La population communale s'est rajeunie.**

Le parc de logements comprenait 75.3% de résidences principales. Le SCoT prévoit la construction de 111 logements sur la période 2017-2035. L'agriculture compte une quinzaine d'exploitations agricoles (principalement élevage).

La dynamique économique dépend surtout des zones d'emploi alentour. La zone d'activité de Raucoules est remplie. Les derniers terrains ont été vendus.

La commune bénéficie de son attractivité touristique grâce à son environnement naturel, ses capacités d'hébergement, la présence de la voie verte et du chemin de fer touristique.

L'élaboration du PLU a été le moyen de préserver les éléments remarquables, naturels ou patrimoniaux, et de prendre en compte les objectifs des documents supracommunaux.

**3.3 Le « rapport de présentation » du PLU rappelle la concertation qui a eu lieu durant l'élaboration du projet de PLU. Elle s'est traduite par une réunion avec la profession agricole (le 14 octobre 2021, donc antérieure à la prescription du PLU), la mise à disposition d'un registre de concertation (auquel ont été joints les courriers de demande de propriétaires sollicitant que leur propriété devienne constructible- courriers également antérieurs à la prescription du PLU).**

**La réunion avec la profession agricole a permis d'établir l'évolution prévisible des exploitations existantes (rap. présentation tome 1 p 38-50).**

**Une réunion publique** a été organisée le 11 juin 2025 et a réuni une quinzaine de personnes. Les questions évoquées portant sur le PLU ont été les suivantes :

- problématique des changements de destination.
- identification du petit patrimoine
- trame verte et bleue
- incidences sur les activités économiques
- problématique des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Le bilan de la concertation a été tiré lors de la délibération d'arrêt du projet de PLU le 23 juillet 2025.

**3.4** Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) représente la « colonne vertébrale » du PLU. Le débat sur les orientations du PLU a eu lieu en conseil municipal le 28 avril 2025. Le PADD s'articule autour de **trois thèmes** :

- projeter le développement de la commune : prioriser le développement du bourg, permettre le développement des hameaux principaux, et densifier les hameaux secondaires, développer une offre de logement adaptée aux besoins, préserver la qualité des entrées de bourg (alignements d'arbres, murets en pierres).
- en permettant aux activités économiques de se maintenir et de se développer : dynamique touristique, équipements et services dans le bourg, protection des activités agricoles. Permettre des activités économique en dehors du bourg.
- en préservant les richesses du territoire : préserver la trame verte et bleue, le paysage et le patrimoine naturel, le caractère architectural de la commune, encourager la transition énergétique et réduire la consommation foncière.

**3.5** Le rapport de présentation du PLU s'intitule précisément : « **Etude de densification et analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels, et forestiers** »

Le SCoT a un objectif de progression démographique de 0.9% par an, ce qui correspond sur la période 2025-2035 à une croissance démographique de 90 habitants pour la commune. Le potentiel de logements neufs prévu par le SCoT s'élève à 111 logements pour la période 2015-2035 ou 64 logements sur 2025-2035. Ces nouveaux logements peuvent provenir soit de logements vacants ( 5 ), soit de résidences secondaires devenues principales ( 2 ), soit de changement de destination, soit de constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. (Rap présent. p 5 à 10).

Le besoin en logements neufs est évalué à 46 logements sur la période 2025-2035.

**3.6** La commune ayant décidé de **renforcer la centralité**, le développement du bourg et des « *hameaux principaux* » (Oumey et Les Lardons), les « *disponibilités foncières brutes* » dans l'enveloppe urbaine sont évaluée à **36.34ha** (dans le bourg, les hameaux principaux de Oumey et Les Lardons) et les « *hameaux secondaires* » (Treyche, Lestang, Bronac, Les Flachaires et La Détourbe)

Dans l'enveloppe urbaine, les dents creuses représentent 1.96ha soit environ 20 logements. Trois secteurs d'une surface de 1.02ha font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Chaque OAP définit les règles spécifiques au secteur, ainsi éventuellement que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Pour compléter l'offre de logements en respectant les objectifs du PADD, il est prévu d'autoriser deux extensions de l'enveloppe urbaine : le secteur de la mairie et la rue des promeneurs pour une surface de 1.68ha. soit environ 18 logements. Ces deux secteurs font également l'objet d'une OAP.

A noter que la représentation graphique des OAP sur les plans de zonage est dans deux cas **peu lisible**. C'est le cas pour l'OAP du secteur de la Mairie et du secteur de Bronac. Le pointillé qui sert à délimiter le périmètre de l'OAP est illisible car il se confond avec le périmètre de la zone.

Cette extension de l'enveloppe urbaine représente moins de la moitié de la consommation foncière totale des 10 dernières années (Rap présent p22) . Elle est également compatible avec les prévisions du SCoT .

Le projet de PLU ne se limite pas à la définition des surfaces disponibles : il prévoit une diversification des types de logement (par ex logements groupés, densité plus élevée à l'extérieur de l'enveloppe, 63% des logements prévus en « renouvellement urbains »).

Les bâtiments susceptibles de changement de destination ont été repérés dans les documents réglementaires, au nombre de 114.

Le projet de PLU n'a suscité aucune contestation sur le principe : les observations déposées à l'enquête relatives à la constructibilité sont au nombre de quatre. Elles seront analysées plus loin. L'*« énorme suppressions des surfaces constructibles »* évoquée en 2024 ( voir présentation p 32) a fait l'objet de pédagogie et d'explications et n'a pas suscité de débat lors de l'enquête publique .

**3.7** Comme le prévoit le PADD, le projet de PLU comporte des dispositions afin de permettre aux **activités économiques** de se maintenir et de se développer.

La salaison (dans le bourg), le bâtiment du dancing (à Oumey, dont on ignorait l'avenir, mais qui semble devoir faire l'objet d'une réouverture ) font l'objet de classements spécifiques.

La commune a prévu dans les dispositions réglementaires une **protection des linéaires commerciaux dans le centre du bourg** , à la satisfaction de la CCI et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat(voir ci-dessous les avis de ces deux chambres) : il conviendra cependant d'ajuster l'étendue de cette protection . En effet des logements ont été aménagés dans l'ancienne cure. Une partie seulement du linéaire de façade a été réservé pour un commerce.

La commune poursuit la valorisation de la dynamique touristique à Oumey avec la voie verte, le train touristique, l'auberge.

Dans le bourg également a été installée récemment la Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) qui contribue à l'attractivité du bourg.

La commune a inséré dans le PLU des zones spécifiques pour le développement des activités économiques ( Aeco) à Treche (Scierie), aux Bachassous, Aux Mines, aux Lardons, ainsi que des zones spécifiques pour le développement des activités touristiques ou sportives (la Pèze,les plateaux de Ribeyre).

**3.8** Le PLU participe à la préservation des richesses du territoire : La partie nord de la commune est limitée par la Dunière, qui représente un fort potentiel naturel et touristique.

Le PLU retranscrit les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, et en assure la protection réglementaire. La définition des zones humides a été faite à partir des bases de données existantes et complétée par un parcours de terrain du Bureau d'Etudes EODD (évaluation environnementale p70). A part la zone humide du carrefour de Bronac, toutes les zones humides repérées sur les documents réglementaires sont situées hors zone U.

Le PLU recense les éléments du patrimoine architectural : le règlement recense les éléments de patrimoine à préserver. Le château de Figon et son parc ne font pas à ce jour l'objet d'un classement au titre des monuments historiques. Le parc bénéficie d'un label **Ensemble arboré remarquable**.

*A noter qu'une croix en fer forgé, située au sud des Lardons au bord de la route de*

*Montfaucon, a été omise.*

*A noter également le beau mur de clôture du Parc de Figon, qui mériterait une protection.(à noter que des murets en pierre, comme des alignements d'arbres font l'objet d'une protection dans les documents réglementaires).*

Des arbres remarquables ont été repérés : à Bronac, Oumey, La Détourbe, Les Lardons. (voir rapport présent tome 2 p 110)

Les éléments protégés au titre du code de l'urbanisme sont réunis sur la carte p 82 de l'Evaluation environnementale.

*A noter que le parc situé sur la parcelle E 380 à Oumey ne semble pas repéré sur cette carte.*

**3.9** l'accompagnement de la transition énergétique est lié au développement des modes doux de circulation, à la priorité donnée au renforcement du bourg, à l'incitation à la rénovation énergétique.

La préservation de la santé des habitants dépend, entre autres, de la capacité d'alimentation en eau potable et des capacités de traitement des eaux usées.

**3.10** En conclusion il faut souligner l'excellence des documents du dossier, et notamment du rapport de présentation (tomes 1, 2, 3). Il reste que les délimitations figurant sur certaines cartes sont parfois difficiles à lire à l'échelle de la parcelle (cf la remarque sur le parc à Oumey parcelle E 380)

#### 4. Sur l'évaluation environnementale :

**4.1** L'évaluation environnementale (Rapport de présentation tome 3) analyse l'état initial de l'environnement : milieu physique, milieu naturel, risques majeurs et nuisances, paysages et patrimoine.

En ce qui concerne le **milieu naturel**, la commune n'est pas concernée par les zones NATURA 2000 ou ZNIEFF.

Les zones humides ont été identifiées à partir de l'inventaire départemental et de l'inventaire du SAGE Lignon du Velay. Les zones humides identifiées représentent 65.85ha, soit 3.1% de la surface communale. Les zones humides « potentielles » représentent 190.83ha soit 9.1% de la surface communale. (rap. Présentation tome 3 p 23). Le bureau d'étude EODD a réalisé un inventaire « terrain » complémentaire.

*« Les principaux enjeux liés au milieu naturel sont essentiellement liés à la présence de cours d'eau qualifiés comme étant des réservoirs biologiques mais aussi aux nombreuses zones humides ».*

En ce qui concerne les risques majeurs, la commune est concernée par les risques naturels suivants : retrait gonflement des argiles, séisme, feu de forêt, inondation, remontée de nappe, mouvement de terrain, radon.

Deux sites et sols pollués sont repérés sur la commune.

En ce qui concerne le paysage, la commune est marquée par l'importance du couvert forestier au nord alors que les activités agricoles se sont implantées dans la partie sud.

*« Le patrimoine de Raucoules est constitué d'un riche patrimoine religieux, d'un patrimoine architectural identitaire dans le secteur et d'éléments du petit patrimoine*

*tels que ses lavoirs et sa gare ».*

#### **4.2** Le rapport analyse les « **effets et incidences notables du PLU sur l'environnement** », notamment en ce qui concerne la consommation foncière et la protection des milieux aquatiques.

Par rapport à la carte communale en vigueur, le projet de PLU réduit les zones « constructibles » de 22%, et limite le développement urbain en dehors de l'enveloppe urbaine existante à 1.68ha à l'horizon 2035, en respectant les objectifs de modération foncière du SCoT (rap présentation tome 3 p 64).

En ce qui concerne **l'assainissement** (rap présentation tome 3 p 67), le projet de PLU prend en compte l'arrêt de l'activité du « club » (dancing) à Oumey. Or la presse s'est fait l'écho de la probable réouverture de ce site en 2026. La recommandation ( La commune « *devra toutefois s'assurer durant les années à venir que les stations d'épuration ne soient pas en surcharge* » - rap présentation tome 3 p 68) doit être soulignée notamment pour Oumey.

Le projet de PLU identifie les **zones humides** inventoriées dans la commune et prévoit des règles de protection dans le règlement (voir la carte p 82 rap. Présentation tome 3 ). Le projet prévoit également la préservation réglementaire des cours d'eau (rap présentation tome 3 p 67),

Le rapport analyse **la prise en compte des plans et programmes de rang supérieur**.

- le SCoT Jeune Loire et ses rivières ;
- le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) Jeune Loire ;
- les orientations fondamentales du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lignon-du-Velay ;
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes ;
- le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Loire Bretagne 2022-2027.

Le rapport conclue à la compatibilité du projet de PLU avec ces divers documents et notamment avec le SCoT. Le premier objectif de la prescription du PLU est en effet de disposer d'un document d'urbanisme compatible avec le SCoT

#### **4.3** Le rapport propose des indicateurs de suivi du volet environnemental (rap présentation tome 3 p 92),

### **5. Avis des personnes publiques associées :**

**5.1- La Chambre de commerce et d'industrie** émet un avis favorable au projet. Elle souligne que le développement des activités économiques est un des axes du projet. Elle relève un point réglementaire favorable du fait de la définition d'un « *linéaire de préservation de la*

*diversité commerciale* » inscrit dans le règlement.

*La commune prend acte de l'avis favorable de la CCI.*

### **5.2-La commune de Montregard émet un avis favorable.**

*La commune prend acte de l'avis de la commune de Montregard et la remercie.*

**5.3-La Chambre des Métiers et de l'Artisanat** salue les orientations de la commune. Elle souligne les dispositions qui « contribuent à la perennité de commerces de proximité et des ateliers artisanaux ».Elle émet un avis favorable.

*La commune prend acte de l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat*

**5.4- Le PETR Pays de la Jeune Loire** émet un avis favorable en considérant que la commune a pris en compte les orientations et objectifs du SCoT. Le projet est compatible avec le SCoT, et « prend très précisément en compte les orientations du SCoT »

*La commune prend acte de l'avis du PETR.*

**5.5-La Chambre d'Agriculture** émet un avis favorable : « *Le projet de PLU répond à l'objectif d'économie du foncier* » en « *prenant en compte une densité de 10 logements par hectare adaptée au territoire et inscrite dans les OAP* ».

*La commune prend acte de l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture.*

**5.6-Le Préfet de la Haute-Loire** (et la Direction Départementale des Territoires) émet un avis favorable au projet, sous réserve de la prise en compte de diverses observations.

- Il rappelle l'avis favorable de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

*La commune prend acte de l'avis favorable de la CDPENAF*

- Il note la modération de la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine, soit 2 ha.
- Il note la limitation de l'exposition au risque feux de forêts, ainsi que l'identification précise des zones humides.
- Le règlement doit rappeler l'article R.111-2 du code de l'urbanisme opposable à toute demande d'autorisation d'urbanisme.
- S'assurer de la capacité du réseau AEP pour les populations actuelles et futures.
- Il suggère d'intégrer au règlement des précisions concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement du STECAL de « La Pèze », la mention des cours d'eau de la commune sur les plans.
- Il mentionne qu'une servitude a été supprimée autour de la station hertzienne de Montfaucon.

*La commune prend acte de la conclusion de l'avis des services de l'Etat.*

La commune a produit une réponse détaillée qui est produite en **annexe 7**

### **5.7-La Communauté de Communes Haut Pays du Velay**

- rappelle les compétences respectives du Syndicat des Eaux de Montregard (AEP) et de la Comcom Haut Pays du Velay (Assainissement et Eaux pluviales).
- Suggère d'interdire le commerce de détail alimentaire dans le secteur Uia des « Cimes ».
- Suggère d'ajouter la « cure » au « linéaire commercial à préserver ou développer ».
- Suggère de supprimer la constructibilité sur une partie de la parcelle E 380 (**Parc POINAS** à OUMEY) qui appartient à la Comcom et n'a pas vocation à être construite.
- Demande à mentionner sur le plan la liaison en voie douce du Bourg à la Via Fluvia.

- Propose des modifications (ou des précisions) du règlement du PLU concernant **les clôtures** intégrant un muret (à limiter à 0.80m de hauteur), et les places de stationnement : « *le stationnement se fera sur le terrain d'assiette de la construction. En outre l'enrobé pourrait être à prioriser uniquement sur les espaces de stationnement et la voie d'accès internes* ».
- Suggère trois modifications dans le document relatif aux OAP.

La commune a produit une réponse détaillée qui est produite en **annexe 7**

**5.8- L'Autorité environnementale** n'a pas rendu d'avis dans le délai imparti, (« *faute de moyen suffisant pour examiner ce dossier* ») (Avis tacite du 24 octobre 2025).

**5.9** La commune m'a transmis ses réponses à ces diverses avis (voir **annexe 7** ) : la commune répond de façon précise aux observations **du Préfet et des services de l'Etat** ainsi qu'aux observations de la **Communauté de Commune Haut Pays du Velay**.

Sont reproduites ci-dessous les réponses de la Commune aux observations **de l'Etat** et de la **Communauté de Communes** :

## Préfecture de Haute-Loire : avis favorable avec des observations

Avis rendu le 23 octobre 2025	Décision de la commune
<p>En conclusion, il apparaît que le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Raucoules satisfait globalement aux différentes lois d'aménagement et d'urbanisme dont les principes régissent les objectifs assignés aux documents d'urbanisme, ainsi qu'aux politiques publiques en matière d'aménagement du territoire.</p> <p>Le projet de PLU prévoit une diminution importante des zones potentiellement constructibles. Le projet de PLU, s'inscrit dans la trajectoire de diminution de la consommation d'ENAF.</p> <p><b>J'émets un avis favorable sur ce projet, sous réserve de la prise en compte des observations développées dans cet avis.</b></p>	<i>La commune prend acte de la conclusion de l'avis des services de l'Etat.</i>
<p>Le projet de PLU prévoit 3 hectares de consommation foncière dans l'enveloppe urbaine et de 2 ha en extension de l'enveloppe urbaine sur la période 2026-2035. Ainsi le PLU va organiser le développement de la commune tout en limitant la consommation foncière.</p>	-
<p><u>Les risques</u></p> <p>Dans le rapport de présentation, le projet de PLU a recensé les différents risques auxquels est exposé le territoire communal. La commune de Raucoules est notamment concernée par le risque inondation de la Dunière. Une étude spécifique a été réalisée sur le secteur du « Pont de la Vache » et devrait être ajoutée au PLU.</p>	<i>La cartographie de l'étude, transmise par les services de l'État, sera annexée au PLU.</i>
<p>Le risque inondation est susceptible de concerter tous les cours d'eau présents sur la commune. Les cours d'eau de la commune sont cartographiés (voir annexe) et doivent figurer sur le plan de zonage afin de faciliter leur prise en compte. Ainsi, des cours d'eau traversant les zones constructibles de la Détourbe (parcelle 742) et des Lardons.</p> <p>Le règlement doit faire référence à l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme opposable à toute autorisation de projets soumis aux risques naturels non identifiés dans le PLU.</p>	<i>La cartographie des cours d'eau issue du site de la préfecture sera annexée au PLU.</i> <i>Il sera précisé, dans les dispositions générales du règlement que le risque inondation doit potentiellement être pris en compte sur l'ensemble des cours d'eau dont certains sont parfois busés.</i> <i>La mention de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera ajoutée.</i>
<p><u>L'eau potable</u></p>	

<p>En septembre 2024, la commune a achevé son diagnostic en eau potable et dispose d'un zonage « adduction eau potable », d'un programme d'actions priorisées pour les conduites anciennes et « fuyardes ». Le projet de PLU doit s'assurer de sa capacité à fournir de l'eau en tout temps, en particulier pendant la période estivale, afin de répondre aux besoins de la population actuelle et à venir.</p>	<p><i>Le Syndicat des Eaux de Montregard a repris la compétence eau potable au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Il regroupe 7 communes dont Raucoules. Le syndicat a travaillé pour intégrer les travaux de l'ensemble de communes membres et les hiérarchiser. Pour les prochaines années, les travaux consisteront principalement à renouveler les canalisations.</i></p> <p><i>Le rapport de présentation sera complété sur ce point et sur les capacités du syndicat.</i></p>
<p><b>L'assainissement et les eaux pluviales</b> La gestion des eaux pluviales est peu abordée. Le règlement devra être complété par les éléments indiqués en annexes.</p>	<p><i>Le règlement pourra être complété sur ce point. Haut Pays du Velay communauté a pris la compétence au 1<sup>er</sup> janvier 2025.</i></p> <p><i>Les schémas et zonages d'assainissement ont vocation à être mis à jour et harmonisés au niveau intercommunal.</i></p> <p><i>Concernant Raucoules, les prochaines années permettront des travaux de mise en séparatif.</i></p>
<p><b>L'agriculture</b> Le projet de PLU de Raucoules classe 974 hectares en zone agricole soit 46,3% du territoire communal. Le PLU traduit la volonté de protection du potentiel agricole de la commune. Le règlement du projet de PLU permet le maintien et l'évolution des constructions à usage d'habitation existantes. Il répertorie les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour permettre l'évolution des anciennes fermes car la commune connaît une forte diminution des exploitations agricoles.</p>	<p>-</p>
<p><b>Le logement</b> Les prévisions d'accroissement de population, et parallèlement de logements semblent réalistes au regard de l'évolution constatée ces dernières années. Un point de vigilance demeure sur la part réservée au logement collectif et de petite superficie (T2 et T3) en locatif, afin de permettre un parcours résidentiel complet aux habitants de la commune.</p> <p>Page 10 : Il conviendra d'ajouter le PGRI aux documents auxquels la PLU doit être compatible.</p>	<p><i>La commune a travaillé sur le sujet en portant la réhabilitation de l'ancienne cure, dans le bourg et loue des appartements issus de cette rénovation. Le parcours résidentiel est amélioré.</i></p> <p><i>Le rapport de présentation sera complété.</i></p>

<p>Page 73 : Le futur zonage informatif des obligations légales de débroussaillement (OLD), lié à la démarche de classement des massifs exposés au risque incendie en cours, ait été intégré à l'élaboration du PLU. Il est indiqué pour l'Objectif 9.26 : « Protéger les habitants et activités du risque de feux de forêt : Les secteurs nouvellement constructibles sont situés en dehors du zonage des OLD ». Dans le rapport de présentation, il est mentionné que la commune n'est ni concernée par une zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique, ni par le zonage informatif des OLD. À ce jour, il n'y a pas d'OLD en Haute-Loire. Le classement de massifs à risque au titre de l'article L. 132-1 du Code forestier est en cours. La commune de Raucoleures pourrait être concernée.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété afin de préciser que le travail est en cours et que la commune pourrait être concernée.</i></p>
<p>Page 87 : il conviendra d'ajouter l'arrêté CATNAT d'octobre 2024.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété.</i></p>
<p><u>Tome 2 : Étude de densification et justification des choix</u> Page 22 : Il est écrit « 48 logements répartis ....,12% de groupés (12 logements) ». Le pourcentage des logements groupés correspond à 25% et non à 12%.</p>	<p><i>Le tome 2 du rapport de présentation sera corrigé.</i></p>
<p><u>Tome 3 : Évaluation environnementale</u> Page 27, il convient de rajouter le risque inondation au niveau de la Dunière mais aussi de tous les cours d'eau de la commune.</p>	<p><i>L'évaluation environnementale sera complétée sur ces points.</i></p>
<p><u>Eaux et milieux aquatiques :</u> La définition réglementaire d'une zone humide s'appuie sur l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 ainsi que la circulaire du 18 janvier 2010 qui précise les modalités de définition et de délimitation de ces zones humides : « 1° Les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques. 2° Sa végétation hygrophile ». La Loi n°2019-773 en date du 24 juillet 2019, portant création de l'Office français de la biodiversité, vient apporter une modification dans son article 23 à l'article L. 211-1 du Code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides. Ainsi une zone humide peut être déterminée par des critères pédologiques ou de végétation. Toute zone présentant un sol à caractère humide sera considérée comme zone humide et toute zone présentant une végétation caractéristique de zone humide sera considérée comme zone humide.</p>	<p><i>Ces éléments pourront être ajoutés au règlement. Ils restent valables même s'ils ne sont pas intégrés.</i></p>

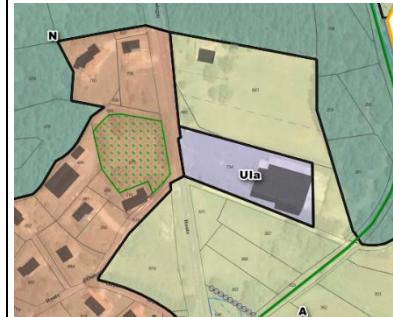
<p>De ce fait, avant tout aménagement, et même si celui-ci se situe hors zones humides identifiées sur les planches jointes au PLU, il est indispensable de justifier l'absence de zones humides par une étude de délimitation réglementaire.</p>	
<p><u>Gestion des eaux pluviales</u></p> <p>La réglementation impose la gestion des eaux pluviales, pour tous projets dont la surface projet cumulée à la surface du bassin versant intercepté par le projet est supérieure au seuil de 1 hectare, selon les dispositions imposées par le SDAGE Loire-Bretagne (débit de rejet à 3 litre/seconde/hectare pour une pluie d'occurrence décennale) en l'absence de document de cadrage local.</p> <p>Concernant la zone d'activités des Lardons, en cas d'implantation d'un Établissement classé ICPE, les Industries devront prendre toutes les dispositions pour gérer sur leur site leurs eaux pluviales et leurs eaux d'extinction incendie.</p> <p>Ces deux recommandations pourraient être intégrées en dispositions générales DG 15.</p>	<p><i>Ces éléments seront ajoutés à la Disposition Générale 15.</i></p>
<p><u>STECAL et Loi Montagne</u></p> <p>Le zonage délimite un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) At au lieu-dit « La Pèze ». Ce STECAL aura une vocation d'hébergement touristique et d'habitat. Le règlement doit préciser que la surface de plancher existante et projetée, dédiée à l'hébergement touristique, ne devra pas être supérieure à 500 m<sup>2</sup>. Au-delà de cette limite de surface de plancher, les projets devraient être considérés comme des unités touristiques nouvelles selon les articles L. 122-16 à L. 122-18 et R. 122-9 du Code l'urbanisme.</p>	<p><i>Le règlement limite l'extension à 30% de l'existant et prévoit des petites constructions pour un développement de l'activité actuelle.</i></p>
<p><u>Règlement écrit (Plan de zonage)</u></p> <p>La légende du plan de zonage n'indique pas quels éléments sont concernés par l'application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, alors que le règlement fait référence à cette protection dans les dispositions générales DG 10.</p>	<p><i>La légende sera corrigée.</i></p>

<u>Règlement écrit (Plan de zonage)</u> Les cours d'eau, rus ou talwegs devront être représentés. L'ensemble des cours d'eau de la commune est cartographié sur le site de la préfecture de la Haute-Loire.	<i>La cartographie des cours d'eau issue du site de la préfecture sera annexée au PLU. Il sera précisé, dans les dispositions générales du règlement que le risque inondation doit potentiellement être pris en compte sur l'ensemble des cours d'eau dont certains sont parfois busés.</i>
<u>Plan de servitudes</u> La servitude PT1 autour de la station hertzienne de Montfaucon-en-Velay a été supprimée (Arrêté du 1er mars 2021). Il convient donc de la retirer du plan des servitudes (2 cercles hachurés en bleu).	<i>Le plan sera corrigé.</i>

<b><u>Haut Pays du Velay communauté : avis favorable</u></b>	
Avis rendu le 24 octobre 2025	Décision de la commune
<b>Hormis, ces quelques remarques formelles, le projet de PLU présenté est équilibré, et correspond aux objectifs territoriaux de notre Communauté de Communes, en matière de sobriété foncière, de développement maîtrisé de l'habitat (et sa diversification), de protection du commerce de proximité, de développement économique adapté à la taille de la Commune, du développement des mobilités douces, et de la protection des paysages typiques locaux et de l'environnement.</b>	
Diagnostic : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Page 92 : le Syndicat des Eaux de Montregard est intégralement compétent en AEP depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025</li> <li>- Page 93 : notre collectivité est compétente en « assainissement » et « eaux pluviales » depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 (pas 2026)</li> </ul>	<i>Le diagnostic sera corrigé.</i>  <i>Le diagnostic sera corrigé.</i>

Rapport de présentation :

- Page 72 : zonage Ula (secteur des Cimes) : nous pensons qu'il serait pertinent d'interdire le commerce de détail alimentaire afin de ne pas concurrencer et déstabiliser les commerces des centre-bourgs voisins (Raucoules et Montfaucon).
- 
- 
- Page 116 : il faudrait rajouter le rez-de-chaussée de la cure dans le listing des commerces ne devant pas redevenir une habitation conformément au linéaire dessiné (soit 4 commerces, et pas 3).



*Le rez-de-chaussée a bien été identifié sur le plan de zonage.*



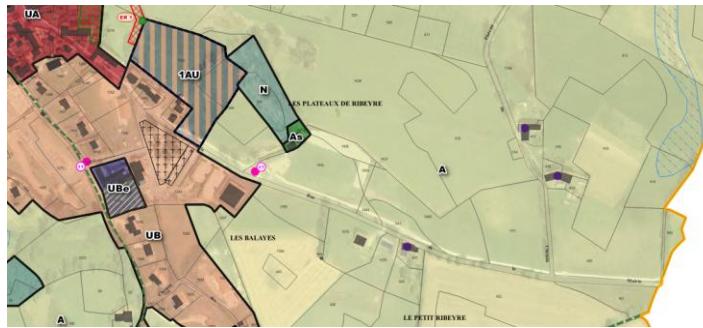
*Dans le rapport de présentation, seuls les 3 commerces sont recensés puisqu'il n'y en a pas encore dans la cure. Le rapport de présentation sera complété pour préciser que le futur commerce installé dans l'ancienne cure sera concerné par ce linéaire de préservation des rez-de-chaussée commercial.*

Plan de zonage :

- Le parc « Poinas » sur Oumey (parcelle E 380), nous appartenant, est classé en zone constructible. Un déclassement de constructibilité sur une bonne partie de la surface (après le garage existant jusqu'à la voie communale arrière) pourrait être pertinente pour conserver la végétation naturelle existante.

*Le parc « Poinas » a été identifié comme « équipement public ». Il ne constitue pas une disponibilité foncière pour l'accueil de constructions.*

*La commune ne souhaite pas que le zonage évolue sur ce secteur.*

<ul style="list-style-type: none"> <li>- La liaison en voie douce du bourg jusqu'à la Via Fluvia n'apparaît pas sur le plan. Cela gagnerait à être corrigé.</li> </ul>	 <p><i>La liaison entre le bourg et la Via Fluvia sera identifiée sur le zonage.</i></p> 
<p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Page 69 : pour les murets doublés d'une haie, une limitation du mur à 80 cm serait à privilégier (comme pour les murs simples en maçonnerie).</li> <li>- Page 71 : il pourrait être précisé (pour être le plus clair possible) que le stationnement se fera sur le terrain d'assiette de la construction. En outre, l'enrobé pourrait être à prioriser uniquement sur les espaces de stationnement et la voie d'accès internes.</li> </ul>	<p><i>Le règlement sera corrigé afin que la hauteur du muret soit réglementée de la même manière lorsqu'il est doublé d'une haie ou lorsqu'il est surmonté d'un élément.</i></p> <p><b>La règle pourra être revue pour la zone 1AU.</b></p>
<p><b>OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Page 5 : peut-être mettre le verbe « doit » et pas « peut » dans la phrase introductive : « ce document peut traduire des projets... »</li> </ul>	<p><i>Il s'agit d'une partie des éléments sur lesquels peuvent porter les OAP. Une reformulation pourra être faite.</i></p>

- Page 6 : dans le tableau nous ne comprenons pas le pourcentage de 50% de zone ouverte à l'urbanisation sur le secteur du bourg (rue de la Mairie).

*Le tableau précisant l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) du PLU pourra être modifié afin d'être cohérent avec les « conditions d'ouverture de la zone » précisées en page 8.*

Secteurs	Programmation - Conditions d'ouverture à l'urbanisation
<b>ZONE URBAINE</b>	
Le Bourg – Rue des promeneurs	Zone ouverte à l'urbanisation
Les lardons	Zone ouverte à l'urbanisation
Le Bourg – Secteur de la mairie	Zone ouverte à l'urbanisation (50 %)
Oumey	Zone ouverte à l'urbanisation
<b>ZONE À URBANISER OPÉRATIONNELLE A VOCATION D'HABITAT</b>	
Le Bourg – Secteur de la mairie	Urbanisation à partir de 2027 sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble* pour 50%
Bronac	Urbanisation à partir de 2029 sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

- La zone pourra être aménagée en une seule fois mais au moins la moitié des permis seront délivrés à partir de 2027

*Le règlement pourra être complété avec une liste d'essences locales et adaptées.*

## 5.10 Avis du Commissaire Enquêteur :

**5.10.1** Les personnes publiques associées se félicitent des dispositions du projet de PLU et de leur adéquation avec les objectifs affichés par la commune. La CCI, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Chambre d'Agriculture, la commune de Montregard, le PETR Pays de la Jeune Loire émettent des avis favorables , dont le commissaire enquêteur prend acte.

**5.10.2 Monsieur le Préfet de la Haute-Loire (et la Direction Départementale des Territoires)** fait diverses observations portant sur la forme et sur le fond du document PLU. La Commune propose en réponse de compléter, ou de corriger en conséquence de projet de PLU. Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse et des modifications à faire.

Sur les cours d'eau, les cartographies ne sont pas totalement identiques : Le Préfet évoque le cas de **La Détourbe** où le plan de zonage ne fait pas apparaître de cours d'eau. Pourtant la trame verte et bleue en mentionne un (voir rapport de présentation tome 1 p 82, où la carte mentionne un cours d'eau de la trame bleue à La Détourbe). Il en est de même de la cartographie issue du site de la Préfecture.

D'autres situations relèvent plus d'une erreur : Par exemple dans le secteur de Touron, les chemins descendant vers la Dunière sont caractérisés en bleu comme des cours d'eau sur le plan de zonage. Il semble s'agir d'une erreur du cadastre, qui devra être corrigée.

La cartographie issue du site de la Préfecture de Haute-Loire sera annexée au PLU en lui donnant valeur réglementaire.

Sur les zones humides : Le Préfet rappelle les critères de caractérisation des zones humides, et semble solliciter (voir ci-dessus le § Eau et milieux aquatiques) une « *étude réglementaire de délimitation* » des zones humides avant tout aménagement. Or le PLU comporte précisément une étude approfondie des zones humides à partir des bases de données existantes, qui a été complétée sur le terrain par le bureau d'étude. Les zones humides ont fait l'objet de **mesures d'évitement** (voir Rap présentation Tome 3 Evaluation environnementale p91).

**5.10.3 La Communauté de Communes Haut Pays du Velay a produit ses observations détaillées, auxquelles la commune a répondu. Elle conclut que le projet de PLU est équilibré et correspond aux objectifs de la Communauté de communes notamment en terme de sobriété foncière et de développement maîtrisé de l'habitat.**

Sur la zone Ula de Oumey (ex dancing « Les Cimes »): la commune a fait le choix d'autoriser éventuellement un commerce avec une surface minimale de vente de 300 m<sup>2</sup>. Ce qui est envisagé à la date de ce rapport, c'est la réouverture du dancing. Maintien de la réglementation proposée par la commune.

Sur la protection du linéaire commercial en centre bourg : Il a été mentionné que des logements avaient été aménagés dans l'ancienne cure. Un local a été réservé pour une possible utilisation commerciale. Il conviendra d'ajuster le pointillé jaune (représentant le « *linéaire commercial à maintenir* ») sur le plan de zonage.

Sur le « Parc Poinas » à Oumey : il est mal identifié dans le PLU (voir Rap présentation Tome 1 p 51-52). Il ne figure pas dans la liste des équipements publics. Un classement en zone naturelle pourrait être pertinent pour affirmer le caractère naturel du site.

Sur le règlement : Je prends acte de l'accord de la commune sur la règle relative à la hauteur des murets de clôture

Le règlement recommande d'aménager des places de stationnement perméable (Règlement p 71).. On pourrait préciser que l'enrobé est à prioriser uniquement sur les voies d'accès internes.

Sur les OAP : Je prends acte de l'accord de la commune sur les corrections.

**5.11 En conclusion**, les observations des personnes publiques associées sont **toutes favorables au projet de PLU** et, au-delà des corrections, ne portent que sur des points mineurs qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

## **6. Analyse des observations du public recueillies durant l'enquête publique :**

**6.1** Le procès verbal de synthèse de ces observations a été transmis à la commune Maître d'Ouvrage le 15 décembre 2025 après la clôture de l'enquête (à 12h). J'ai rencontré le Maire après la clôture de l'enquête au vu du PV de synthèse.

Voir **annexe 8**

La commune m'a transmis son mémoire en réponse aux observations le 19 décembre 2025.

*Note : la colonne de gauche du tableau qui suit est la transcription et la synthèse par le commissaire enquêteur des observations reçues durant l'enquête (orales, par lettre, ou par mail).*

*La colonne de droite est la réponse de la commune Maître d'ouvrage.*

## 6.2 mémoire en réponse de la commune :

<b><u>Réclamation et observations des particuliers</u></b>	
<b>Remarque / demande</b>	<b>Décision de la commune</b>
<p>M et Mme Pierre VEROT 634 route des listes 43120-La Chapelle d'Aurec</p> <p><b>O 1</b></p> <p><b>Observation 1</b> du 25/11/2025</p> <p>Propriétaires aux Lardons d'un ancien bâtiment de ferme (parcelle D 131 et jardin D 132) ainsi que de divers terrains (parcelles D 126, 129 à 133, 151 à 153). Le terrain est raccordé à l'égout et aux réseaux. La maison d'habitation est utilisée. La grange n'est pas aménagée. Ils souhaiteraient pouvoir construire une maison sur la parcelle de jardin D 132.</p>	<p><i>La grange n'est pas utilisée mais elle a bien été identifiée en changement de destination afin qu'elle puisse évoluer dans le futur.</i></p> <p><i>Les parcelles étant isolées en zone agricole, en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT (hormis pour les constructions existantes), il n'est pas envisageable de mettre de la zone constructible.</i></p> <p><i>La parcelle n'était pas constructible dans la carte communale actuelle.</i></p>  <p>Parcelles D 131 et D 132</p>

<p>Une autre demande serait de classer une partie de la parcelle D 130 en zone constructible, en continuité de la zone UB (près de la parcelle 1239). Ils soulignent que l'aménagement de la grange du bâtiment existant est excessivement onéreux.</p> <p>Ils s'interrogent sur la possibilité d'implanter un mobil home (en faisant référence à l'installation à l'entrée du bourg parcelle 545).</p>	 <p><i>Parcelle D 130</i></p> <p><i>Une des orientations du PADD précise bien que les extensions des hameaux sont limitées aux activités économiques et touristiques. Or l'agrandissement de la zone UB sur la parcelle D 130, aux Lardons, constituerait une extension de l'enveloppe urbaine du SCoT et ne serait pas compatible avec l'orientation du PADD.</i></p> <p><i>À noter que la parcelle D 130 n'était pas constructible dans la carte communale actuelle.</i></p> <p><i>Le zonage des parcelles D 132 ou D 130 ne devrait pas évoluer.</i></p> <p><i>Concernant le mobil home, la parcelle était constructible dans la Carte communale. Le mobil home a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme qui a été accordée puisqu'elle respectait le document graphique.</i></p>
<p>M Claude PAILLET pour son fils Aurélien</p> <p><b>O 2</b></p> <p><b>Observation 2</b> du 25/11/2025</p> <p>Propriétaire à OUMEY de la parcelle 780, qualifiée pour l'essentiel de zone humide.</p>	<p><i>La partie hors zone humide de la parcelle E 780 représente bien une superficie d'environ 500m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>L'accès est possible par la parcelle E 778 qui rejoint la Route d'Oumey.</i></p>

Il reste une petite surface constructible d'environ 500m<sup>2</sup>. Il me remet un mail du 11072025 du BE EODD.  
 Il y a un écoulement sous la voie ferrée, qui fonctionne mais le terrain fait un creux qui reste humide.  
 Il souhaiterait une rectification de la limite de la zone humide pour disposer de 800m<sup>2</sup> constructible. La configuration du plan actuel est difficile à utiliser pour implanter une maison.

*La zone humide a été identifiée par la présence de végétation caractéristique des milieux humides. Il n'est pas envisageable de « réduire » la zone humide puisque la trame correspond à ce qui a été identifié sur le terrain par le bureau d'études EODD.*



Parcelle E 780

*Il est rappelé que la destruction de zones humides sans autorisation est susceptible de poursuites et sanctions pénales pouvant aller jusqu'à 75 000€ d'amende - pour une personne physique, 375 000 € pour une personne morale assorties le cas échéant, d'une injonction de remise en l'état initial des lieux et d'astreintes financières.*

*Le zonage ne devrait pas évoluer sur la parcelle E 780.*

*A noter qu'il y a une erreur de frappe concernant la superficie de la zone humide dans le Tome 3 du Rapport de Présentation. Sa superficie est d'environ 2 700 m<sup>2</sup> et non 3 700 m<sup>2</sup>.*

Mme Martine COGNET 210 route de Chave à Raucoules

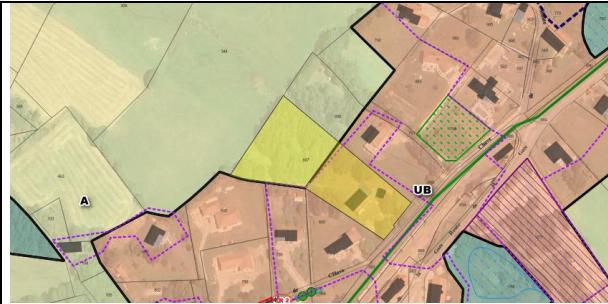
**O 3**

**Observation 3** du 25/11/2025

Propriétaire de la parcelle E 607 à OUMEY. Ils ont fait construire en 1982.

Le terrain et la parcelle voisine E 608 sont séparés par un brief entre tenu par

le voisin. On ne peut pas construire du côté de la route car le terrain est humide. Au contraire la partie nord du terrain est plus élevée. Mme COGNET demande de repousser la limite de la zone constructible vers le nord-ouest pour pouvoir construire une deuxième maison.



Parcelle E 607

*Une des orientations du PADD précise bien que les extensions des hameaux sont limitées aux activités économiques et touristiques.*

*Or l'agrandissement de la zone UB sur la parcelle E 607 à Oumey constituerait une extension de l'enveloppe urbaine du SCoT et ne serait pas compatible avec l'orientation du PADD.*

*La constructibilité de la parcelle E 607 n'a pas vocation à évoluer.*

M Michel CHAVE et son fils Yves

**O 4**

**Observation 4** du 25/11/2025

Mme CHAVE (mère) est propriétaire du « Moulin de Laval » (parcelle A23, 24, 25, 28, 598 aux « Côtes de Laval », avec le bief qui alimentait le moulin). Ce moulin était exploité par sa famille, Giry, jusqu'en 1960 environ. Ce moulin représente un patrimoine qu'on veut protéger. On ne veut pas faire une opération industrielle. J'ai été contacté par la Fondation du patrimoine. On accède au moulin par Saint-Pal de Mons : il y a une passerelle piétonne sur la Dunière qui vient d'être rénovée il y a deux semaines, et un gué pour les véhicules. Sur l'autre rive de la Dunière il y a une maison qui était l'ancienne maison de la famille Giry. Cette maison est desservie par les réseaux eau et électricité. Le moulin peut donc être desservi par Saint-Pal de Mons.



*La commune a bien connaissance de ce projet et aurait souhaité pouvoir l'aider dans le cadre de l'élaboration du PLU.*

*Au cours de la procédure, un STECAL (secteur permettant en zone agricole ou naturelle, des possibilités de constructions) avait été mis en place.*

<p>Le moulin comporte des fondations et des pans de murs, ainsi que la voûte de la chambre d'eau.</p> <p>On nous a refusé le permis de construire qu'on avait sollicité pour aménager et protéger ce patrimoine, et proposer des visites et des démonstrations.</p> <p>Ils me remettent trois documents relatifs à cette demande, ainsi que la référence d'un article de presse sur leur moulin.</p> <p>Ils avaient sollicité un permis de construire pour une surface de plancher de 36 m<sup>2</sup>, qui leur a été refusé au motif que le moulin était « en ruine »</p>	<p><i>En effet, un permis avait été refusé par les services de l'Etat pour une reconstruction parce qu'il avait été acté qu'il s'agissait d'une ruine.</i></p> <p><i>Il n'existe pas de définition positive de la ruine, mais la jurisprudence considère comme travaux portant sur <b>construction existante</b>, ceux réalisés sur une maison ayant été construite au 19e siècle pour servir d'habitation, ayant perdu ses menuiseries extérieures et le plancher de son premier étage mais <b>ayant conservé la totalité de son gros oeuvre, sa toiture et ses murs extérieurs</b> (CAA de Marseille, 10 décembre 1998, commune de Carcès, req n° 97MA00527).</i></p> <p><i>Un autre arrêt de la CAA de Bordeaux n° 05BX001811 du 17 décembre 2007 précise que dès lors qu'un <b>cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits</b>, le bâtiment litigieux présente le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante.</i></p> <p><i>Dans le cas de l'ancien moulin, l'Etat l'a bien identifié comme ruine et la (re)construction nécessite bien la mise en place d'un STECAL.</i></p> <p><i>La commune étant concernée par la loi Montagne, l'identification de ce secteur nécessite un passage devant la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, avant l'arrêt de projet. Plusieurs problématiques sur ce secteur, soulevées par l'Etat, auraient ralenti le projet d'élaboration du PLU : zone inondable de la Dunière, accès par un gué, stationnement éloigné, accès difficile avec la topographie et bâtiment en ruine..</i></p> <p><i>L'identification ne pourra pas se faire à la suite de l'enquête publique mais nécessitera une évolution du PLU après l'approbation.</i></p> <p><i>La commune est favorable au projet et pourra faire évoluer son PLU après son approbation afin de prévoir la création d'un STECAL. Les problématiques soulevées par les services de l'Etat feront l'objet de discussions avec l'ensemble des partis afin d'aboutir à un projet cohérent et acceptable par tous.</i></p>
<p>Mme GESSEN demeurant Les Fayes à Raucoleuses</p> <p><b>0 5</b></p>	

<p><b>Observation 5</b> du 25/11/2025</p> <p>Propriétaire aux Fayes. Elle se renseigne sur la règlementation des boisements. Des terrains ont été déboisés près de chez elle. Ils sont classés « libre à reconquérir pour l'agriculture ».</p>	<p><i>La réglementation des boisements est annexée au PLU.</i></p>
<p>Monsieur le Maire de Raucoules</p> <p><b>O 6</b></p> <p><b>Observation 6</b> du 25/11/2025</p> <p>Demande que soit mentionné sur les plans et documents du PLU un « arbre remarquable » dit « Le gros Roule » qui fait partie des propriétés du château de Figon, mais est situé hors du parc.</p> <p>Il me transmet un mail de M. Réginald HENRY (adressé au Maire), propriétaire du château de Figon qui évoque divers « objets remarquables » de Raucoules, qui pourraient être mentionnés dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le chêne du Gros Roule</li> <li>- Le chemin de Pialefa, labelisé « Ensemble arboré remarquable »</li> <li>- Le tunnel des portes du diable</li> <li>- Des digues, des vieux lavoirs</li> <li>- Le cimetière et ses vieux tombeaux</li> </ul>	<p><i>L'ensemble des éléments cités seront localisés et identifiés comme éléments remarquables. Ils participent au patrimoine architectural et naturel de la commune.</i></p>
<p>M Lucien GIRAUDON Président de l'Association Agréée de Pêche et de Protection des Milieux Aquatiques « Les Amis des Deux Eaux »</p> <p>15 montée des Mourguettes</p> <p>43700 COUBON</p> <p><b>L 1</b></p> <p><b>Lettre 1</b> du 25/11/2025</p>	

<p>L'AAPPMA assure la gestion des parcours piscicoles situés sur la Dunière et ses affluents entre le Pont de la Vahe et le confluent avec le Lignon.</p> <p>Elle considère que le projet de réhabilitation par la famille CHAVE du moulin GIRY situé à Laval en rive gauche de la Dunière (...) est un bon projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-pourrait redonner un peu plus de vie au village de Laval</li> <li>-plusieurs maisons restaurées ou en cours de restauration.</li> <li>-Le village est raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité. Il pense que les deux communes pourraient amener les réseaux au moulin</li> <li>-Les communes de Raucoules et de Saint-Pal de Mons ont reconstruit ensemble les deux passerelles, pour sécuriser un circuit de randonnée, avec la participation de l'AAPPMA et de la Fédération de pêche.</li> <li>-pas de microcentrale</li> <li>-remise en route du moulin « à des fins touristique »</li> <li>-impact limité sur le milieu aquatique</li> <li>-droit d'eau « pas très conséquent », bief court (200 à 300 mètres)</li> <li>-on pourrait améliorer le barrage de la prise d'eau et la franchissabilité piscicole.</li> <li>-sauvegarde du petit patrimoine bâti</li> <li>-souci historique et pédagogique. Remise en route du moulin à des fins touristiques</li> <li>-le CAUE avait estimé que c'était « dans l'esprit de la sauvegarde du petit patrimoine bâti »</li> </ul>	<p><i>Même réponse que pour M. CHAVE</i></p>
<p>M Lionel MARTIN Président de la Fédération Départementale de Pêche 43 32 rue Henri Chas 43000 Le Puy en Velay</p> <p><b>M 1</b></p> <p><b>Mail 1</b> du 12/12/2025</p> <p>Favorable au projet de réhabilitation par la famille CHAVE du moulin GIRY situé à Laval en rive gauche de la Dunière sur la commune de Raucoules</p> <p>Mêmes arguments que l'observation précédente.</p>	<p><i>Même réponse que pour M. CHAVE</i></p>

<p>M Laurent WAUQUIEZ Député de la Haute-Loire et Conseiller régional AURA</p> <p><b>M 2</b></p> <p><b>Mail 2</b> du 12/12/2025</p> <p>Suggère la création d'une zone spécifique destinée à la protection, à la valorisation et à la possible réhabilitation du site du moulin GIRY, propriété de Mme CHAVE.</p> <p>Avis favorable à une telle création</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Souligne l'intérêt patrimonial, historique et paysager</li> <li>- Développement du tourisme rural et mise en valeur des gorges de la Dunière</li> <li>- Renforcer l'attractivité du village de Laval</li> </ul>	<p><i>Même réponse que pour M. CHAVE</i></p>
<p>M CONVERS 3ème adjoint de la Commune de Saint-Pal de Mons</p> <p><b>O 7</b></p> <p><b>Observation 7</b> du 15/12/2025</p> <p>Entend manifester l'intérêt de la commune de Saint-Pal de Mons pour le projet de mise en valeur du Moulin Giry.</p> <p>Le moulin est desservi par un chemin public (ouvert au public) venant de Laval à 200 ou 300 mètres. Un passage à gué sur la Dunière relie les chemins sur St-Pal et sur Raucoleuses. La passerelle qui vient d'être reconstruite est légèrement décalée par rapport à la voie.</p> <p>Les réseaux d'eau et d'électricité desservent Laval. Le moulin pourrait être raccordé à ces réseaux en suivant la voie publique.</p> <p>Les communes de Raucoleuses et Saint-Pal de Mons ont travaillé ensemble à la reconstruction de la passerelle de Laval. Un dossier est en cours pour rétablir un pont en amont sur la Dunière. Le gîte en face de la chapelle St-Julien de Laval a également été reconstruit. Il est aujourd'hui desservi par l'eau et l'électricité.</p> <p>La commune est favorable au projet de mise en valeur du Moulin Giry.</p>	<p><i>Même réponse que pour M. CHAVE</i></p>

<p>Mme SOUVIGNET Firminy Mme PEYRE 14 rue de Rochefoy 43220 Dunières</p> <p><b>O 8</b></p> <p><b>Observation 8</b> du 15/12/2025</p> <p>Elles représentent l'indivision FOURNEL qui est propriétaire de la parcelle C 1580 aux Balayes.</p> <p>Une première parcelle devrait être détachée (nouvelle parcelle C 1666m<sup>2</sup> de 491m<sup>2</sup>) et vendue pour une construction sur la base d'un CU favorable pour la réalisation d'une maison (en zone constructible de la Carte Communale). Le surplus de la parcelle (soit 5930 m<sup>2</sup> -nouvelle parcelle C 1667) était en zone constructible de la C Communale, et est raccordé aux réseaux eau et assainissement (qui traversent la parcelle C 1499).</p> <p>Il y a une maison en construction sur la parcelle C 485 qui n'est pas dans la zone constructible du PLU. On souhaiterait qu'une surface de 2000 m<sup>2</sup> soit classée en constructible le long de cette parcelle (à l'ouest de la C 1580).</p>	 <p>Parcelle C 1580</p> <p><i>Effectivement la parcelle C 1580 était située en zone constructible de la carte communale.</i></p> <p><i>La construction de la parcelle C 485 n'a pas été classée en zone constructible du fait de l'éloignement de la construction (en cours) par rapport aux constructions existantes. La maison pourra évoluer suivant les règles de la zone agricole.</i></p> <p><i>La demande sur une partie de la parcelle C 1580 concerne un secteur situé en extension de l'enveloppe urbaine du SCoT. Afin d'être compatible avec les orientations du document supra communal, la commune a dû prévoir la majorité de son développement en densification.</i></p> <p><i>La constructibilité de la parcelle C 1580 n'a pas vocation à évoluer.</i></p>

M Aymeric CESAR 45 rue de Rochette Raucoules

## O 9

### **Observation 9 du 15/12/2025**

Sa famille est propriétaire de parcelles de bois (n°273, 274, 1012, 1039, 1042, 282 à 290 pour une contenance d'environ 15 ha.

Souhaiterait réaliser des hébergements insolites (cabanes dans les arbres). « On entretien la forêt : je viens de construire un local technique de 19 m<sup>2</sup> raccordé à l'eau et l'électricité. »

Il a évoqué son projet avec le Maire au début 2025.

Il ne travaille pas dans l'hébergement.

*La commune a pris en compte les hébergements touristiques dans le cadre de son projet de PLU, en particulier ceux qui existaient déjà.*

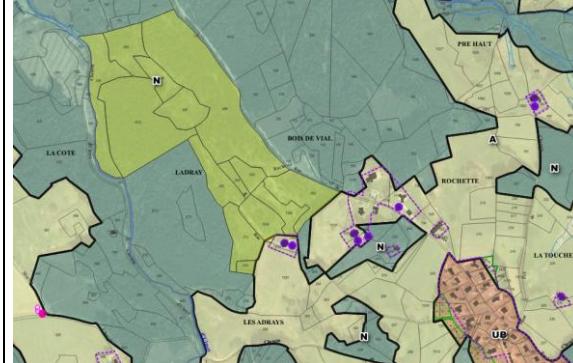
*Pour prévoir le développement de nouveaux hébergements, situés en zone naturelle, il faut prévoir la mise en place d'un STECAL. Comme pour le projet du moulin, un STECAL, sans construction existante, doit faire l'objet d'un avis de la CDNPS et suivant l'emprise au sol prévue, peut faire l'objet d'un dossier Unité Touristique Nouvelle (UTN).*

*Les nouveaux projets d'hébergement doivent être particulièrement travaillés avant de pouvoir être présentés à la commission (type et nombre de construction, intégration paysagère, protection contre les risques naturels et notamment prise en compte du risque feu de forêt de plus en plus prégnant en Haute-Loire, étude de marché, plans de financement, ...).*

*La commune n'avait pas ces éléments à disposition pour monter un dossier à soumettre à la CDNPS.*

*L'identification ne pourra pas se faire à la suite de l'enquête publique mais nécessitera une évolution du PLU après l'approbation.*

*La commune est favorable au projet et pourra faire évoluer son PLU après son approbation afin de prévoir la création d'un STECAL. Le porteur de projet devra travailler sur le projet afin que la commune puisse présenter des éléments à la commission.*

	 <p><i>Parcelles concernées par la demande</i></p>
<p>M Alexis ROYER Les Mines Raucoules</p> <p><b>O 10</b></p> <p><b>Observation 10</b> du 15/12/2025</p> <p>Menuisier actuellement avec trois lieux différents. Prévoit de construire un bâtiment de 400 m<sup>2</sup> de surface au sol, autour d'un bâtiment de 40 m<sup>2</sup> existant, à environ 8-10 m de la route. Vient s'assurer de la faisabilité du projet dans le cadre du nouveau PLU qui prévoit une zone Aeco* spécifique aux Mines. Le règlement prévoit une marge de recul de 3m par rapport à la voie.</p>	<p><i>Le règlement du secteur Aeco* prévoit la possibilité de réaliser un ou plusieurs bâtiments dont l'emprise au sol maximum est de 400 m<sup>2</sup>. Un bâtiment d'environ 40 m<sup>2</sup> est existant dans le secteur Aeco*.</i></p> <p><i>Afin de prendre en compte le projet du nouveau bâtiment de 400m<sup>2</sup>, le règlement pourra être légèrement revu pour prévoir une emprise au sol maximum de 450 m<sup>2</sup>.</i></p> 

## 6.3 Avis du commissaire enquêteur :

### O 1 M et Mme Pierre VEROT :

Les deux emplacements évoqués n'étaient pas situés en zone constructible dans la carte communale. Ils sont situés tous deux en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle.

Le bâtiment de ferme D 131 est identifié en « changement de destination » (voir règlement du PLU p15), donc susceptible d'être aménagé avec création d'un logement supplémentaire. La préservation de l'espace agricole et l'objectif de ne pas étendre l'urbanisation dans les hameaux, pour favoriser la densification du bourg, s'opposent à ces demandes.

**Avis défavorable.**

### O 2 M Claude PAILLET

Comme l'indique la commune dans sa réponse le respect des zones humides est indispensable et assuré par l'article DG 10 du règlement (voir p9). Le bureau d'étude le rappelait également (voir en annexe 9 le document produit par M PAILLET). On relève cependant que le dossier relatif à l'OAP d'Oumey (Facicule OAP p 16 et 17) ne mentionne pas la zone humide alors même que celle-ci « mord » sur une partie du périmètre de l'OAP (et y prévoit l'implantation de haies « multistrates »). La question de la limite de la zone humide **au sud ouest de la parcelle OE 780** peut donc être posée. Le plan du Rapport de présentation/ Evaluation environnementale p39) a été « *cal(é)au mieux avec la photo aérienne* ». Or la photo aérienne p 39 (comme celles disponibles sur géoportail, ne font pas apparaître de limite précise à l'extrême sud ouest de la parcelle 780. On peut aussi rappeler que la partie sud-ouest de cette parcelle est un point haut par rapport à la partie nord-est, et que sur le terrain la végétation ne semble pas présenter de différence avec la parcelle 778 (incluse dans l'OAP voisine). La limite est si imprécise au vu des justificatifs présentés que la demande de M PAILLET semble recevable : **positionner une parcelle rectangulaire en zone UB d'environ 500 à 600 m<sup>2</sup> ne porterait pas atteinte à la zone humide**. On notera que cette rectification n'affecte pas le potentiel constructible.



Extrait géoportail + cadastre

### O 3 Mme Martine COGNET

L'enveloppe urbaine est déterminée de façon large puisqu'elle laisse en zone 78 constructible une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> au nord ouest de la maison existante. Une extension de la zone constructible méconnaîtrait l'orientation du PADD visant à limiter la consommation foncière, et à ne pas prévoir d'extension de l'enveloppe urbaine dans les hameaux.

## Avis défavorable

### O 4 M Yves CHAVE

Le projet d'un ouvrage à caractère patrimonial sur l'emplacement du **moulin de Laval**, sur la commune de Raucoules semble intéresser à la fois les propriétaires du site (Mme CHAVE et ses enfants), et les communes de Saint-Pal de Mons et de Raucoules, et les associations de pêche. Etant situé en zone naturelle, la reconstruction du moulin (dont seuls semblent subsister un pan de mur et une voute) n'est pas possible. Mais la création d'un STECAL (*secteur de taille et de capacité d'accueil limité*) est tout à fait envisageable, comme le suggère M Laurent Wauquiez. Cela a d'ailleurs été envisagé (voir la réponse de la mairie, et les pièces fournies par M Yves CHAVE. Cela n'a pu être concrétisé pour des raisons de calendrier et en raison du passage nécessaire en CDNPS. Il convient donc d'envisager **une évolution du PLU en vue de la création d'un STECAL** à caractère patrimonial et touristique, avec une réglementation adaptée au projet .Il conviendra d'être particulièrement attentif à l'esthétique du projet et à son insertion dans l'environnement naturel. **Avis favorable à ce projet intéressant, qui nécessite une évolution ultérieure du PLU ;.**

### O 5 Mme GESSEN

C'est une demande de renseignement. Pas d'avis

### O 6 M le Maire de Raucoules

- Le chêne du gros roule est labelisé « *arbre remarquable* ». Il convient de la protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, comme le sont d'autres arbres ou alignements d'arbres dans le PLU (voir règlement p9).Il en est de même du chemin de Pialefa, labelisé « *Ensemble arboré remarquable* ».
- Les autres éléments cités devraient faire l'objet d'un recensement et d'une identification précises.
- **Avis favorable**

### L 1 AAPMMA

Voir O 4

### M 1 Fédération de pêche

Voir O 4

### M 2 M Laurent WAUQUIEZ

Voir O 4

### O 7 M CONVERS

Voir O 4

### O 8 Indivision FOURNEL

La parcelle C 1580 est située en extension de l'enveloppe urbaine. Une maison doit se construire sur une parcelle détachée de 491 m<sup>2</sup> sur la base d'un CU antérieur. Le PADD privilégie la densification du bourg, pour limiter la consommation foncière. Etendre la zone constructible méconnaîtrait la nécessaire maîtrise du développement communal et le Schéma de Cohérence Territorial.

**Avis défavorable.**

### O 9 M Aymeric CESAR

En zone naturelle, la réalisation/construction de nouveaux hébergements touristiques n'est pas possible, sauf mise en place d'un STECAL après examen du dossier par la CDNPS. En l'état actuel du PLU, il n'est pas possible de réserver une suite favorable à la demande. **La demande relève d'une**

évolution future du PLU. (cf observation O 4).

**O 10** M Alexis ROYER

Demande de renseignement. La commune propose un ajustement du règlement de la zone Aeco\*.

Avis favorable à cet ajustement.

**7. Remarque finale du commissaire enquêteur :**

- Le dossier du projet de PLU est un document élaboré après une analyse détaillée, une réflexion approfondie au regard des règles applicables en la matière et des objectifs de la commune, sous la conduite du Maître d'ouvrage.
- Toutes les personnes publiques concernées (Etat, Communauté de communes, Chambres, commune voisine, etc) saluent la qualité de ce projet et son adéquation aux réglementations applicables.
- Les observations reçues du public pendant l'enquête, peu nombreuses malgré une publicité significative ne portent pas sur les principes du PLU mais sur des situations particulières : certaines demandes non satisfaites sont liées au principe même des règles d'urbanisme (qui peuvent créer des différences de traitement entre des terrains similaires). D'autres pourront éventuellement être satisfaites dans le cadre de l'évolution future du PLU.
- Le projet devra être complété, corrigé, adapté sur des points mineurs conformément aux observations de l'Etat, de la Communauté de Commune, qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.
- Le commissaire enquêteur a également émis des avis qui feront l'objet de recommandations.

Monistrol sur Loire le 15 janvier 2026  
Yves CHAVENT, commissaire-enquêteur

