

ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET REMARQUES FAITES A L'ENQUETE ET RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COMMUNE

Avis des Personnes Publiques Associées

La **Chambre de Commerce et d'Industrie** a rendu un avis favorable sans réserve ou demande le 12 septembre 2025.

Après examen des éléments transmis et par suite de la réunion de présentation du projet 3 juin dernier, à laquelle nous avons participé, j'ai l'honneur de vous informer que j'émetts un avis favorable sur cette procédure.

Je relève l'inscription au PADD de l'axe « Projeter le développement de la commune en permettant aux activités économiques de se maintenir et de se développer » et les enjeux et objectifs qui en découlent pour le territoire, qu'ils concernent l'artisanat de production, le tourisme ou le commerce.

Sur ce dernier point en particulier je note favorablement la définition d'un linéaire de préservation de la diversité commerciale, identifié au plan de zonage et inscrit au règlement écrit.

La **Chambre d'agriculture** a rendu avis favorable sans réserve ou demande le 18 septembre 2025

L'agriculture occupe une place économique importante sur ce territoire. La rédaction du projet de PLU prend bien en compte cette activité, tant dans le règlement graphique qu'écrit, afin de permettre l'évolution des exploitations agricoles.

Le projet de PLU répond à l'objectif d'économie du foncier. La réduction de la consommation d'espace, tout en favorisant l'évolution démographique, est rendue possible par la prise en compte une densité de 10 logements par ha, adaptée au territoire et inscrite dans des OAP.

Une mesure vise également à réduire la vacance de 9% à 8%. Les zones constructibles sont principalement orientées dans le centre-bourg et zones déjà bâties des villages. L'extension de la zone constructible hors périmètre urbain est limitée à 1,68 ha, contre 5,3 ha consommés au cours des dix dernières années.

La chambre d'agriculture ne s'oppose pas au changement de destination des anciens bâtiments agricoles, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole.

La **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** a rendu un avis favorable à l'unanimité sans réserve ou demande le 2 octobre 2025.

La CDPENAF considère que le projet de PLU, les dispositions du règlement et la délimitation de six secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées n'ont pas d'incidence significative sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En conséquence, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité au projet d'élaboration du PLU de la commune de Raucoules.

La **Commune de Montregard** a rendu un avis favorable sans réserve ni remarque le 7 octobre 2025

La **Chambre des Métiers et de l'Artisanat** a rendu un avis favorable sans réserve ou demande le 8 octobre 2025.

Après analyse des documents soumis, nous saluons la volonté affichée par la commune de préserver la qualité du cadre de vie, tout en maintenant une attention particulière à la vitalité du tissu économique local. Les orientations retenues, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, témoignent d'une démarche soucieuse de concilier développement urbain raisonné, préservation de l'environnement et adaptation aux enjeux du « zéro artificialisation nette ».

Nous relevons avec intérêt la protection du linéaire commercial au sein du centre-bourg, ainsi que la prise en compte des activités artisanales et économiques existantes dans les différents secteurs concernés. Ces dispositions contribuent à la pérennité des commerces de proximité et des ateliers artisanaux, essentiels à la dynamique locale et à l'attractivité du territoire.

Le **PETR Pays de la Jeune Loire** a rendu un avis favorable sans réserve ou demande le 17 octobre 2025.

Après avoir pris connaissance du projet arrêté de P.L.U. de la Commune de RAUCOULES, la Commission considère que la commune a bien pris en compte les orientations et les objectifs du SCoT pour les raisons suivantes et de manière non exhaustive :

- *La commune a élaboré un projet qui apparaît compatible avec les objectifs du SCoT (croissance démographique).*
- *Concernant le projet urbain, il s'articule autour de la priorisation des constructions dans la centralité de la commune que constitue le centre-bourg. La commune de Raucoules ne présente pas de grandes capacités d'accueil en réceptivité elle prévoit donc des extensions limitées limitant l'impact de celles-ci au maximum. Les extensions de l'urbanisation sont toujours connectées au cœur du bourg (périphérie) ou alors très largement minoritaire dans les deux hameaux ciblés. Les autres orientations du SCoT en matière de développement urbain sont elles aussi respectées avec un projet qui supprime l'urbanisation linéaire, préserve les coupures entre les urbanisations et protège les terres agricoles.*
- *Concernant le volume des zones constructibles, le projet abouti à une diminution importante des surfaces constructibles par rapport au document précédent (et à la taille de la commune). En outre, les zones ouvertes à l'urbanisation dans le projet arrêté de la commune sont compatibles avec les objectifs chiffrés du SCoT en matière de limitation de la consommation d'espace sur la période de vie du PLU.*
- *Concernant le nombre et la typologie de logements à produire, celui-ci est cohérent avec les besoins d'accueil et de maintien de la population affichés. Il est compatible avec les chiffres du SCoT. La stratégie de la commune, organisée avec une production de logements plus denses et gérée par le biais d'OAP, devrait permettre naturellement de renouveler les possibilités de parcours résidentiel.*
- *Concernant les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), ils bénéficient d'une protection accrue de fait par la diminution des zones constructibles qui induisent des possibilités moindres de porter atteinte à ces espaces et en mettant en place les conditions nécessaires à la préservation des espaces naturels.*

Les membres de la Commission SCoT souhaitent souligner le bon travail de la commune de Raucoules qui réalise un PLU courageux, prenant très précisément en compte les orientations du SCoT.

La Commission SCoT décide, sur la compatibilité de ce projet avec les orientations du SCoT de la Jeune Loire, de rendre un avis favorable sans réserve.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale n'a pas d'avis émis dans le délai de 3 mois prévus à l'article R. 104-5 du code de l'urbanisme.

Préfecture de Haute-Loire : avis favorable avec des observations

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.

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.

J'émet un avis favorable sur ce projet, sous réserve de la prise en compte des observations développées dans cet avis.

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.

Avis rendu le 23 octobre 2025	Décision de la commune
<u>Les risques</u> 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.	<i>La cartographie de l'étude, transmise par les services de l'État, a été annexée au PLU.</i>
Le risque inondation est susceptible de concerner 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. 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.	<i>La cartographie des cours d'eau issue du site de la préfecture a été annexée au PLU.</i> <i>Il est 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 a été ajoutée.</i>
<u>L'eau potable</u> 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 prioritaires 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.	<i>Le Syndicat des Eaux de Montregard a repris la compétence eau potable au 1^{er} 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> <i>Le rapport de présentation a été complété sur ce point et sur les capacités du syndicat (diagnostic et évaluation environnementale).</i>

<u>L'assainissement et les eaux pluviales</u> La gestion des eaux pluviales est peu abordée. Le règlement devra être complété par les éléments indiqués en annexes.	<i>Le règlement a été complété sur ce point. Haut Pays du Velay communauté a pris la compétence au 1^{er} janvier 2025.</i> <i>Les schémas et zonages d'assainissement ont vocation à être mis à jour et harmonisés au niveau intercommunal.</i> <i>Concernant Raucoules, les prochaines années permettront des travaux de mise en séparatif.</i>
Page 10 : Il conviendra d'ajouter le PGRI aux documents auxquels la PLU doit être compatible.	<i>Le rapport de présentation a été complété.</i>
Page 73 : Le futur zonage informatif des obligations légales de débroussaillage (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 Raucoules pourrait être concernée.	<i>Le rapport de présentation a été complété afin de préciser que le travail est en cours et que la commune pourrait être concernée.</i>
Page 87 : il conviendra d'ajouter l'arrêté CATNAT d'octobre 2024.	<i>Le rapport de présentation a été corrigé.</i>
<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%.	<i>Le tome 2 du rapport de présentation a été corrigé.</i>
<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.	<i>L'évaluation environnementale a été complétée sur ces points.</i>
<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 humide : « 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	<i>Ces éléments ont été ajoutés au rapport de présentation.</i>

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. 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.	
<u>Gestion des eaux pluviales</u> 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. 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. Ces deux recommandations pourraient être intégrées en dispositions générales DG 15.	<i>Ces éléments ont été ajoutés à la Disposition Générale 15.</i>
<u>Règlement écrit (Plan de zonage)</u> 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.	<i>La légende a été corrigée afin d'avoir une cohérence d'ensemble. La mention de l'article n'est plus en légende mais est bien présente dans le règlement et justifiées dans le rapport de présentation.</i>
<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 a été corrigé.</i>

Haut Pays du Velay communauté : avis favorable

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.

Avis rendu le 24 octobre 2025

Décision de la commune

Diagnostic :

- Page 92 : le Syndicat des Eaux de Montregard est intégralement compétent en AEP depuis le 1^{er} janvier 2025
- Page 93 : notre collectivité est compétente en « assainissement » et « eaux pluviales » depuis le 1^{er} janvier 2025 (pas 2026)

Le diagnostic a été corrigé.

Le diagnostic a été corrigé.

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).

La commune souhaite laisser la possibilité d'autoriser la sous-destination « commerce et activités de service ».

Elle a cependant tenu à l'encadrer avec une surface de vente qui doit être au minimum de 300 m² afin de ne pas permettre à des « petits commerces » de s'installer sur ce secteur.



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.

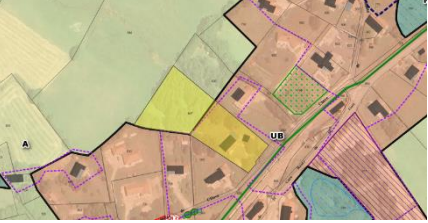
Plan de zonage : - Le parc « Poinas » sur Oumey (parcelle E 380), nous appartenant, est classé en zone constructible. Un déclassement de constructibilité sur une bonne partie de la surface (après le garage existant jusqu'à la voie communale arrière) pourrait être pertinent pour conserver la végétation naturelle existante. - La liaison en voie douce du bourg jusqu'à la Via Fluvia n'apparaît pas sur le plan. Cela gagnerait à être corrigé.	<i>Le parc « Poinas » a été identifié comme « équipement public ». Il ne constitue pas une disponibilité foncière pour l'accueil de constructions.</i> <i>La commune ne souhaite pas que le zonage évolue sur ce secteur.</i>  <i>La liaison entre le bourg et la Via Fluvia a été identifiée sur le zonage. Afin de prendre en compte cette intégration, le nom est modifié, passant de « chemin de randonnée » à « cheminement doux ».</i> 
Règlement : - 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). - 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.	<i>Le règlement a été 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 dans les zones UA, UB et 1AU.</i> <i>La règle du terrain d'assiette a été modifiée en zone 1AU.</i> <i>L'enrobé n'est pas réglementé, dans cette partie, des espaces non imperméabilisés ou éco-aménagés sont prévus dans la Disposition Générale 11.</i>
OAP : - Page 5 : peut-être mettre le verbe « doit » et pas « peut » dans la phrase introductive : « ce document peut traduire des projets... » - 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). - Page 8 : il est évoqué la plantation d'essences diversifiées. Il pourrait être précisé d'essences d'arbres.	<i>La phrase a été corrigée.</i> <i>Le tableau a été corrigé pour être plus lisible.</i> <i>Le règlement a été complété avec les essences conseillées.</i>

Remarques issues de l'enquête publiques

Il est rappelé que le PLU a l'obligation de respecter les objectifs définis par les lois, le code de l'urbanisme. Il est également tenu de s'inscrire en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité entre les Territoires (SRADDET) et le Schéma de Cohérence Territoriale de la Jeune Loire. Ce cadre réglementaire vise à promouvoir un urbanisme économe en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la densification du tissu urbain existant.

Réclamation et observations des particuliers

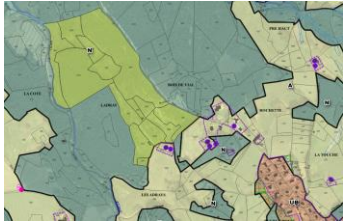
Remarque / demande	Décision de la commune
M et Mme Pierre VEROT Observation 1 du 25/11/2025 Propriétaires aux Lardons d'un ancien bâtiment de ferme (parcelle D 131 et jardin D 132) ainsi que de divers terrains (parcelles D 126, 129 à 133, 151 à 153). Le terrain est raccordé à l'égout et aux réseaux. 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. 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. Ils s'interrogent sur la possibilité d'implanter un mobil home (en faisant référence à l'installation à l'entrée du bourg parcelle 545).	<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> <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> <i>La parcelle n'était pas constructible dans la carte communale actuelle.</i> <i>Parcelles D 131 et D 132</i>  <i>Parcelle D 130</i>  <i>Une des orientations du PADD précise bien que les extensions des hameaux sont limitées aux activités économiques et touristiques.</i> <i>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> <i>À noter que la parcelle D 130 n'était pas constructible dans la carte communale actuelle.</i> <i>Le zonage des parcelles D 132 ou D 130 n'a pas évolué.</i> <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>

M Claude PAILLET pour son fils Aurélien Observation 2 du 25/11/2025 Propriétaire à OUMEY de la parcelle 780, qualifiée pour l'essentiel de zone humide. Il reste une petite surface constructible d'environ 500m². 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 800m² constructible. La configuration du plan actuel est difficile à utiliser pour implanter une maison.	<i>La partie hors zone humide de la parcelle E 780 représente bien une superficie d'environ 500m². L'accès est possible par la parcelle E 778 qui rejoint la Route d'Oumey.</i> <i>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.</i> <i>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 n'a pas évolué sur la parcelle E 780.</i> 
Mme Martine COGNET 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 bief 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.	<i>Une des orientations du PADD précise bien que les extensions des hameaux sont limitées aux activités économiques et touristiques.</i> <i>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 évolué.</i> 
M Michel CHAVE et son fils Yves 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	 <i>La commune a bien connaissance de ce projet et aurait souhaité pouvoir l'aider dans le cadre de l'élaboration du PLU.</i>

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. Le moulin comporte des fondations et des pans de murs, ainsi que la voûte de la chambre d'eau. 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. Ils me remettent trois documents relatifs à cette demande, ainsi que la référence d'un article de presse sur leur moulin. Ils avaient sollicité un permis de construire pour une surface de plancher de 36 m², qui leur a été refusé au motif que le moulin était « en ruine »	<i>Au cours de la procédure, un STECAL (secteur permettant en zone agricole ou naturelle, des possibilités de constructions) avait été mis en place.</i> <i>En effet, un permis avait été refusé par les services de l'État pour une reconstruction parce qu'il avait été acté qu'il s'agissait d'une ruine.</i> <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'État, auraient ralenti le projet d'élaboration du PLU : zone inondable, accès par un gué, stationnement éloigné, accès difficile avec la topographie, réseaux, bâtiment en ruine..</i> <i>L'identification n'a pas pu 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 afin de prévoir la création d'un STECAL. Les problématiques soulevées par les services de l'État feront l'objet de discussions avec l'ensemble des partis afin d'aboutir à un projet cohérent et acceptable par tous.</i>
Mme GESSEN Observation 5 du 25/11/2025 Propriétaire aux Fayes. Elle se renseigne sur la réglementation des boisements. Des terrains ont été déboisés près de chez elle. Ils sont classés « libre à reconquérir pour l'agriculture ».	<i>La réglementation des boisements est annexée au PLU.</i>
Monsieur le Maire de Raucoules Observation 6 du 25/11/2025 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. 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 : - Le chêne du Gros Roule - Le chemin de Pialefa, labellisé « Ensemble arboré remarquable »	<i>Plusieurs éléments de patrimoine ont été identifiés en compléments de ceux qui l'étaient déjà :</i> - <i>Éléments bâtis : les lavoirs, tombeau ancien du cimetière</i> - <i>Éléments naturels : gros roule, chemin de Pialefia, tunnel des portes du diable</i>

- Le tunnel des portes du diable - Des digues, des vieux lavoirs - Le cimetière et ses vieux tombeaux	
M Lucien GIRAUDON Président de l'Association Agréée de Pêche et de Protection Lettre 1 du 25/11/2025 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. 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. -pourrait redonner un peu plus de vie au village de Laval -plusieurs maisons restaurées ou en cours de restauration. -Le village est raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité. Il pense que les deux communes pourraient amener les réseaux au moulin -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. Pas de microcentrale, remise en route du moulin « à des fins touristique », impact limité sur le milieu aquatique, droit d'eau « pas très conséquent », bief court (200 à 300 mètres).	<i>Même réponse que pour M. CHAVE (observation n°4).</i>
M Lionel MARTIN Président de la Fédération Départementale de Pêche 43 Mail 1 du 12/12/2025 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 Mêmes arguments que l'observation précédente.	<i>Même réponse que pour M. CHAVE</i>
M Laurent WAUQUIEZ Député de la Haute-Loire et Conseiller régional AURA Mail 2 du 12/12/2025 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. Avis favorable à une telle création : souligne l'intérêt patrimonial, historique et paysager, développement du tourisme rural et mise en valeur des gorges de la Dunière, renforcer l'attractivité du village de Laval	<i>Même réponse que pour M. CHAVE</i>

M CONVERS 3ème adjoint de la Commune de Saint-Pal de Mons Observation 7 du 15/12/2025 Entend manifester l'intérêt de la commune de Saint-Pal de Mons pour le projet de mise en valeur du Moulin Giry. 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 Raucoules. La passerelle qui vient d'être reconstruite est légèrement décalée par rapport à la voie. Les réseaux d'eau et d'électricité desservent Laval. Le moulin pourrait être raccordé à ces réseaux en suivant la voie publique. Les communes de Raucoules 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. La commune est favorable au projet de mise en valeur du Moulin Giry.	<i>Même réponse que pour M. CHAVE</i>
Mme SOUVIGNET Firminy Observation 8 du 15/12/2025 Elles représentent l'indivision FOURNEL qui est propriétaire de la parcelle C 1580 aux Balayes. Une première parcelle devrait être détachée (nouvelle parcelle C 1666m² de 491m²) 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 m² -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). 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 m² soit classée en constructible le long de cette parcelle (à l'ouest de la C 1580).	<i>Effectivement la parcelle C 1580 était située en zone constructible de la carte communale.</i> <i>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> <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> <i>La constructibilité de la parcelle C 1580 n'a pas évolué.</i> 

M Aymeric CESAR 45 rue de Rochette Raucoules 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 entretient la forêt : je viens de construire un local technique de 19 m² 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.	<i>La commune a pris en compte les hébergements touristiques dans le cadre de son projet de PLU, en particulier ceux qui existaient déjà.</i> <i>Pour prévoir le développement de nouveaux hébergements, situés en zone naturelle, il faut mettre en place 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) puisque la commune est située en loi Montagne.</i> <i>Les nouveaux projets d'hébergement doivent être particulièrement travaillés avant de pouvoir être présentés à la commission (type et nombre de constructions, 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, ...).</i> <i>La commune n'avait pas ces éléments à disposition pour monter un dossier à soumettre à la CDNPS.</i> <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> <i>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.</i>  <i>Parcelles concernées par la demande, au Nord du bourg</i>
M Alexis ROYER Les Mines Raucoules Observation 10 du 15/12/2025 Menuisier actuellement avec trois lieux différents. Prévoit de construire un bâtiment de 400 m² de surface au sol, autour d'un bâtiment de 40 m² 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.	<i>Le règlement du secteur Aeco* prévoit la possibilité de réaliser un ou plusieurs bâtiments dont l'emprise au sol maximum est de 400 m².</i> <i>Un bâtiment d'environ 40 m² est existant dans le secteur Aeco*.</i> <i>Afin de prendre en compte le projet du nouveau bâtiment de 400m², le règlement a été légèrement revu pour prévoir une emprise au sol maximum de 450 m².</i> 

Conclusions émises par le Commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire enquêteur a rendu son avis et ses conclusions motivées le 13 janvier 2026.

L'avis est favorable assorti de 7 recommandations qui sont présentées dans le tableau ci-dessous accompagné de la réponse de la commune.

Recommandations du commissaire enquêteur	
Recommandations	Réponse de la commune
1- Compléter la liste des éléments de patrimoine identifiés : arbres remarquables près du château de Figon, murs de clôture du parc du château, croix sur le bord de la route départementale vers Oumey, etc (voir la liste communiquée par M le Maire dans son observation à l'enquête). Et corriger l'erreur d'implantation de la Croix de Figon sur le plan réglementaire de zonage	<i>La liste des éléments de patrimoine a bien été complétée afin de prendre en compte les demandes faites à l'enquête. La localisation de la croix de Figon a été corrigée.</i>
2- Compléter et corriger les documents du PLU comme demandé par le représentant de l'Etat dans son avis, notamment actualiser les cartes des cours d'eau. Et corriger l'erreur du cadastre concernant les cours d'eau dans le secteur de « Touron »	<i>Le plan des cours d'eau a été annexé au PLU. Une disposition générale a été ajoutée afin de prendre en compte le risque. Concernant le secteur de Tournon, la commune doit faire les démarches auprès du cadastre, elle ne peut pas modifier le cadastre elle-même.</i>
3- Compléter et corriger les documents du PLU comme demandé par la Communauté de commune Hauts Pays du Velay pour les dispositions qui ont reçu l'accord de la commune.	<i>Les corrections ont été faites.</i>
4- Ajuster le linéaire commercial préservé dans le bourg au local aménagé dans l'ancienne cure.	<i>Le linéaire commercial n'est pas modifié, il comprenait bien le local aménagé au rez-de-chaussée de l'ancienne cure. La mention de ce local est cependant ajoutée dans le rapport de présentation.</i>
5- Ajuster le périmètre de la zone constructible sur la parcelle OE0780 à Oumey (observation O 2).	<i>Le périmètre constructible de la parcelle E 780 ne peut pas être modifié sans avoir une potentielle incidence sur la zone humide identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale. La commune ne peut pas prévoir d'impact sur une zone humide dans le cadre de son PLU. Il n'est pas envisageable de « réduire » la zone humide puisque la trame correspond à ce qui a été identifié sur le terrain. Une surface intéressante, de 500 m² reste constructible et aménageable.</i>

6- Rendre lisibles les périmètres des OAP « Mairie » et « Bronac » sur le plan de zonage réglementaire	<i>La lisibilité des plans de zonage a été améliorée concernant les périmètres d'OAP.</i>
7- Assurer un suivi des stations d'épuration et tout particulièrement de la station d'Oumey compte tenu des usages futurs du bâtiment du dancing.	<i>L'intercommunalité étant compétente, elle s'assurera, avec la commune, que le suivi des stations d'épuration est bien réalisé.</i>