

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

CONCLUSIONS



Monistrol sur Loire le
Yves CHAVENT commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yves Chavent'.

1 - Généralités :

1.1 Le territoire de la Commune de RAUCOULES était couvert depuis 2017 par une **Carte Communale**. La Commune a prescrit l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme** par délibération du 9 novembre 2023.

1.2 Le 23 juillet 2025, la Commune a par délibération tiré le bilan de la concertation (durant l'élaboration du PLU) et « *arrêté le projet de PLU* ». Le projet de PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées.

1.3 La Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand a désigné Yves Chavent comme commissaire enquêteur. L'enquête s'est déroulée du mercredi 12 Novembre au lundi 15 décembre inclus, avec trois permanences du commissaire enquêteur en Mairie.

1.4 Les publicités ont été régulièrement effectuées ; l'avis d'enquête a été affiché sur le territoire communal. Le commissaire-enquêteur a reçu 13 observations orales, par courrier ou par mail. Personne n'a souhaité écrire sur le registre.

1.5 Le dossier du PLU soumis à enquête était disponible en mairie et sur le site internet de la commune dès avant la période d'enquête. Quelques personnes sont venues consulter le dossier en mairie pendant l'enquête.

2 Le projet de PLU :

2.1 Il 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...
- Protéger les espaces naturels et en particulier les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

2.2 A cet effet le projet de PLU arrêté soumis à enquête prévoit notamment :

- La densification du bourg de RAUCOULES par limitation des constructions dans la plupart des hameaux de la commune. Le potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine, ou bien en extension de l'enveloppe urbaine actuelle, est limité au bourg et aux hameaux de Oumey et des Lardons.
- La préservation des commerces dans le bourg avec la création d'un linéaire imposant le maintien de la destination commerciale en rez de chaussée.
- La préservation des activités économiques et de leur développement sur la zone des Lardons et dans d'autres sites avec des zones UI ainsi que des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) insérés dans les zones A et N.
- La préservation des milieux aquatiques et notamment des zones humides qui ont fait l'objet d'un recensement détaillé et d'une transcription sur les plans de zonage. Cette protection fait l'objet de dispositions réglementaires.
- La préservation des espace agricoles (21 exploitations et 717 ha déclarés à la PAC en 2023) avec une réduction notable de la consommation foncière dans les prochaines années, tout en autorisant le changement de destination et l'aménagement des bâtiments agricole existants.
- La valorisation des atouts touristiques de la commune, à partir de la voie verte, du train touristique et de la gare, et du potentiel naturel dont dispose le territoire de la commune, aussi bien sur le plateau au sud qu'au nord en direction des gorges de la Dunière.

- La préservation du patrimoine bâti ou religieux : maison de béate, croix, château de Figon, arbres et autres éléments remarquable du paysage, comme des secteurs de jardins.

L'enquête publique a été l'occasion d'ajouter quelques éléments à ce patrimoine identifié, comme des arbres remarquables, une croix, des murs de clôture appareillés.

3 La compatibilité avec le SCOT, et la réduction de la consommation foncière :

3.1 Un des objectifs était de proposer un PLU compatible avec le SCoT de la Jeune Loire et les autres documents supérieurs. Le PETR Pays de la Jeune Loire et des Rivières a donné un avis favorable au projet de PLU qui prévoit une limitation du potentiel constructible et une hausse modeste de la population communale :

3.2 La population passerait de 944 habitants en 2025 à 1034 habitants en 2035 soit une évolution de 0.91% par an.

Le SCoT prévoyait 111 logements neufs sur la commune entre 2015 et 2035 (52 réalisés entre 2017 et 2024). Ces logements pourront provenir de la remise sur le marché de logements vacants, de changement de destination, de la transformation de résidences secondaires en résidences principales, de construction en renouvellement urbain, de construction dans l'enveloppe urbaine et de constructions en extension de l'enveloppe urbaine.

3.3 La commune entend en outre prévoir des projets économes en terme de consommation foncière et donc une densité plus élevée que par le passé.

Sur la période 2017-2024 (Rap présentation tome 1 p118), la consommation foncière annuelle moyenne pour l'habitat a été de 1.1ha pour la création de 5.75 logements par an et une densité de 6.5 logements à l'hectare. 52 nouveaux logements ont été créés.

Sur la période 2015-2024, la consommation foncière pour l'habitat et les activités économiques a été de 9.6ha (dont 7.22ha d'espace agricoles et 2.38ha d'espaces naturels)

Le SCoT a fixé un objectif de densité nette moyenne à produire de 10 logements à l'hectare minimum.

3.4 Le Projet de PLU prévoit la création de 53 logements sur la période 2025-2035, certains provenant de la réduction du nombre de logements vacants, ou de la transformation des résidences secondaires en résidences permanentes. Ce sont 46 logements neufs que le PLU prévoit de construire pour répondre à l'évolution de la population.

Les capacités foncières disponibles dans l'enveloppe urbaine sont de 1.96ha dans les dents creuses, et de 1.02 ha qui font l'objet d'OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation).

En extension de l'enveloppe urbaine, le PLU prévoit une surface de 1.68ha pour la construction dans le bourg.

Alors que la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine avait été de 5.3 ha de 2017 à 2024, la capacité pour la période 2025-2035 n'est que de 1.68ha. La réduction est donc sensible, et va de pair avec une augmentation de la densité à 10 logements/ha.

A noter que ces chiffres peuvent être nuancés : les prévisions en la matière sont toujours incertaines. Les évaluations ne tiennent pas compte de la rétention foncière (Rap présentation tome 2 p 17)

4 L'évaluation environnementale du PLU : Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU ont été identifiées et font l'objet de propositions de mesures d'évitement (Rap présentation Tome 3 évaluation environnementale p33 à 62).

4.1 L'analyse des incidences notables sur l'environnement est détaillée :

- en matière de consommation foncière
- en matière de protection de la ressource en eau
- en matière de protection du milieu naturel et notamment des zones humides.
- en matière de risques majeurs
- en matière de protection du paysage et du patrimoine bâti.

Les observations à l'enquête ont fait émerger quelques éléments complémentaires à protéger (arbres remarquables, petits éléments de patrimoine).

Les observations de l'Etat sur la projet de PLU tendent aussi à préciser, compléter et actualiser les dispositions applicables notamment en matière de risque. Je prends acte de ce que la commune complètera le PLU conformément à ces observations.

Le système d'assainissement devrait satisfaire les besoins du PLU : les situations peuvent cependant évoluer rapidement, comme à Oumey, par exemple en cas de remise en fonctionnement du dancing qui peut impacter fortement la station d'épuration (Rap présentation Tome 3 évaluation environnementale p 68).

4.2 Les dispositions du PLU en lien avec l'environnement sont compatibles avec les orientations du SCoT, avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Jeune Loire, comme avec le SAGE Lignon du Velay. Les objectifs et les règles générales du SRADDET Auvergne Rhône-Alpes sont prises en compte (Rap présentation Tome 3 évaluation environnementale p 83 à 89).

La prise en compte du risque inondation devra être intégrée au PLU avec les compléments donnés par l'Etat (sur la Dunière , et sur tous les cours d'eau de la commune. La cartographie des cours d'eau sera complétée (voire corrigée comme à Tournon).

Le risque feu de forêt sera rappelé en mentionnant que le « zonage informatif des Obligations Légales de Débroussaillage » (OLD) est en cours d'étude.

4.3 On relève que les zones humides ont fait l'objet d'un recensement et d'une traduction dans les documents réglementaires . Seule une zone fait l'objet de compensation dans l'OAP « Mairie ».

4.4 Les dispositions adoptées par le PLU au terme de l'évaluation environnementale n'ont pas d'incidence notable compte tenu notamment des mesures d'évitement (voire de compensation) adoptées (Rap présentation Tome 3 évaluation environnementale p 33 et ss).

5 Observations présentées à l'enquête publique

5.1 Deux observations (**O 4 à laquelle sont associées L1, M1, M2, O7 d'une part et O 9 d'autre part**) sont relatives à des projets intéressants sur les plans patrimoniaux ou touristiques, qui ne peuvent pas trouver de traduction réglementaire à ce stade de l'élaboration du PLU. La mise en œuvre de ces projets passera par l'insertion de STECAL dans le PLU, ce qui suppose un passage en Commission Départementale de la Nature des Paysage et des Sites (CDNPS). On peut regretter que ces projets (auxquelles les collectivités concernées sont favorables) n'aient pu être présentés et étudiés plus tôt. Force est

aujourd'hui de les renvoyer à une prochaine révision du PLU.

5.2 L'observation de la Mairie de Raucoules (permettra de compléter les éléments protégés par le PLU au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. La commune a utilisé les instruments juridiques à sa disposition pour mettre en place des protections (L 113-3, L 151-23 code de l'urbanisme).

5.3 Trois observations concernent le classement en zone agricole de parcelles que leur propriétaire souhaiteraient voir constructibles (**O 1, O 3, O 8**). Mais la pertinence de ces classements en application des objectifs d'urbanisme de la commune et des critères appliqués n'est pas contestée.

5.4 L'observation **O 2** a fait l'objet d'un avis favorable dès lors qu'elle ne remet en cause ni le potentiel des zones constructibles, ni la protection des zones humides.

6 Avis du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU de la Commune de RAUCOULES

6-1 Le projet de PLU de la Commune de RAUCOULES est en adéquation avec les objectifs de la commune tels qu'elle les exprimait dans la délibération de prescription.

Le projet prévoit une réduction des zones constructibles qui permet de satisfaire aux objectifs du SCoT de la Jeune Loire. La croissance de la population devrait se poursuivre à un rythme modéré. Les conditions sont réunies pour que la consommation foncières soit très sensiblement réduite. Les créations de logement proviendront de la mise sur le marché de logements vacants, de la conversion de résidences secondaires en résidences principales, de la construction neuve et du renouvellement urbain..

La construction neuve sera prioritairement sur le bourg et sur les deux hameaux de Oumey et des Lardons. Dans les autres hameaux, les capacités de construction sont toutes dans l'enveloppe urbaine, en dent creuse.

Le PLU comporte des dispositions (zonage, zones Aéco, linéaire commercial protégé dans le centre bourg) pour permettre le développement et le maintien des activités artisanales, industrielles, commerciales voire touristiques.

Le PLU comporte des dispositions tendant à la préservation d'éléments naturels, de paysage ou patrimoniaux.

6-2 Le dossier du PLU soumis à enquête est bien construit, complet. La commune prendra en compte les observations des personnes publiques associées, pour le compléter sur des points mineurs.

Notamment l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement a conduit durant l'élaboration du PLU à modifier certaines disposition (zonage), pour conduire au projet soumis à enquête.

La justification des dispositions du PLU est approfondie et bien exposée

6-3 Comme le confirment le PETR Pays de la Jeune Loire et ses rivières et le représentant de l'Etat, la réduction des surfaces constructibles et la prévision de l'évolution de la population et des capacités de production de logements nouveaux sont compatibles avec le SCoT et avec les exigences légales de réduction de la consommation foncière.

La consommation foncière possible est en nette diminution. On notera que le PLU ne tient pas compte d'une éventuelle rétention foncière (Rap présentation tome 2 p 17).

6-4 Le PLU a prévu des zones UI et des zone Aeco (STECAL) pour permettre le fonctionnement voire le développement des activités artisanales et industrielles ou commerciales. A Oumey l'ancien dancing des Cimes est en zone Ula. Au Buisson est également prévue une zone Ula. Des STECAL Aeco sont prévus dans des lieux où s'exerce déjà une activité économique (scierie, garage, menuiserie).

Les activités commerciales existantes sont préservées du changement de destination dans le bourg par l'instauration d'un linéaire commercial protégé. La commune a récemment aménagé un local dans ce secteur dans le cadre de l'aménagement de l'ancienne cure.

6-5 A Raucoules l'urbanisation s'est développée dans le sud de la commune, sur le « plateau ». L'objectif de protéger les richesses naturelles de la commune (gorges de la Dunière, couvert forestier dans la partie nord) est bien mis en œuvre par la limitation drastique de la construction dans les hameaux, au bénéfice des activités touristiques. La voie verte qui traverse la commune, la gare d'OUMEY -point de départ du petit train touristique) sont des éléments d'attractivité touristique mis en valeur par le PLU. Une zone At à La Pèze a vocation à accueillir de l'hébergement touristique.

6-6 Le (petit) patrimoine a fait l'objet d'une identification dans les documents réglementaires. L'enquête a fait apparaître que ce recensement pouvait être complété. C'est aussi un élément d'attractivité touristique et d'agrément du paysage, qui a été intégré aux documents réglementaires.

6-7 En matière environnementale, il faut souligner l'importance de la protection des milieux aquatiques et des zones humides, si essentielle en phase de changement climatique. L'inventaire des zones humides a été complété sur le terrain et toutes les zones humides ont pu être évitées (voir Rap présentation tome 3 évaluation environnementale p 70) à l'exception d'une seule située dans l'OAP « Mairie » dans le bourg (qui fera l'objet de mesure de compensation).

6-8 La Commune dispose enfin d'une batterie de critères de suivi environnemental (Rap présentation Tome 3 évaluation environnementale p 92).

Pour tous ces motifs, je donne un avis favorable au projet de PLU de la Commune de RAUCOULES.

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

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

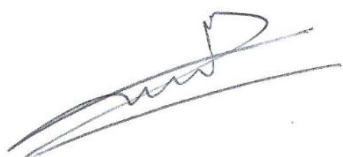
2-compléter et corriger les documents du PLU comme demandé par le représentant de l'Etat dans son avis, notamment actualiser les cartes des cours d'eau.

Et corriger l'erreur du cadastre concernant les cours d'eau dans le secteur de « Touron »

3-Compéter 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.

- 4- ajuster le linéaire commercial préservé dans le bourg au local aménagé dans l'ancienne cure.
- 5- ajuster le périmètre de la zone constructible sur la parcelle OE0780 à Oumey (observation **O 2**).
- 6- rendre lisibles les périmètres des OAP « Mairie » et « Bronac » sur le plan de zonage réglementaire
- 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.

Monistrol sur Loire le 13 janvier 2026
Yves CHAVENT commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Yves Chavent', written in a cursive style.