



Commune de
SAINT-JULIEN-PUY-LAVEZE (63)

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1.

RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE



PLU

Approbation le : 23/12/2024

Révisions et modifications :

- Modification Simplifiée n°1 approuvée le

Référence : 52519

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. CONTEXTE	3
2. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	4
3. RAPPEL DU PADD.....	4
4. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	5
4.1 Procédure de modification	5
4.2 Régime simplifié.....	5
5. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS	8
5.1 Modification du Rapport de présentation (pièce 1. du PLU opposable).....	8
5.2 Modification du Règlement graphique -Zonage- (pièce 4.2 du PLU opposable)	8
5.3 Modification du Règlement écrit (pièce 4.1 du PLU opposable).....	14
6. LES EFFETS ATTENDUS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	16
7. ANNEXES.....	17
7.1 Arrêté du maire prescrivant la procédure de Modification simplifiée n°1 du PLU en date du 06 février 2026 ...	17
7.2 Avis conforme de la MRAe en date du.....	19

1. CONTEXTE

Saint-Julien-Puy-Lavèze est une commune du Sud-Ouest du département du Puy-de-Dôme, qui compte 363 habitants en 2022 (*Données Insee au 04/12/2025*).

La superficie communale est de 2 909 hectares, dont environ :

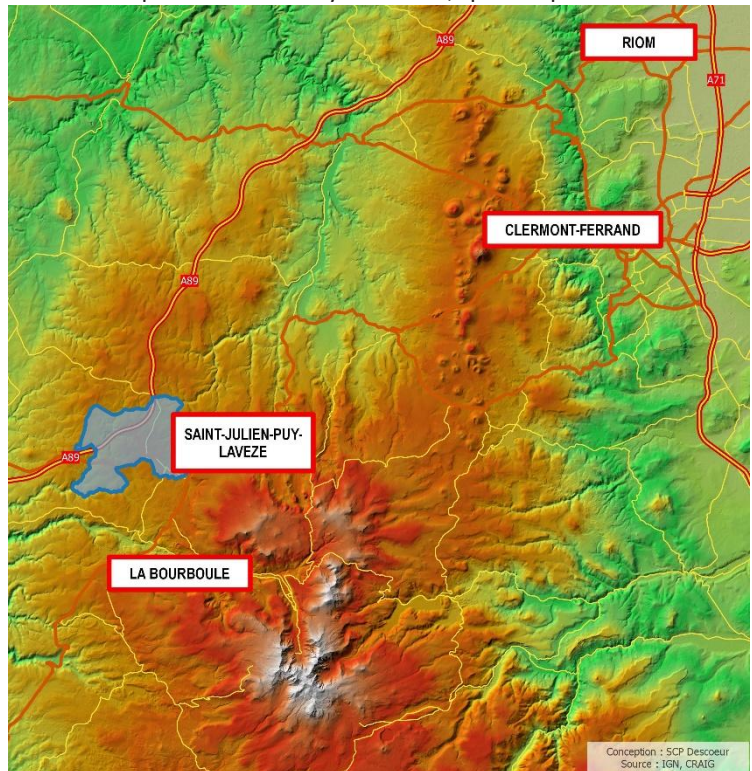
- 35 % d'espaces naturels,
- 63 % de terres agricoles,
- 2 % d'espace urbanisés.

La densité de la population communale est de l'ordre de 8 habitants/km².

Située entre le Massif des Monts Dore et le plateau des Combrailles, la commune est intégrée à la Communauté de Communes Dôme Sancy Artense.

Elle est limitrophe des communes de Briffons au Nord, Laqueuille à l'Est, Saint-Sauves et Saint-Sulpice au Sud.

Identifiée par l'Insee comme un espace à dominante rurale, isolée hors influence des pôles urbains, la commune s'inscrit en Zone de Revitalisation Rurale et en Zone de Montagne.



L'urbanisation du territoire est constituée du bourg de Saint-Julien et de 16 lieux habités, répartis sur l'ensemble du territoire. L'habitat est essentiellement concentré sur Saint-Julien, Puy-Lavèze, La Gare de Laqueuille, Bajouze et Feix.



2. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 décembre 2024.

La première modification simplifiée du PLU, prescrite par arrêté du Maire en date du 25 novembre 2025, a pour objet :

- **D'autoriser le changement de destination de 3 anciens bâtiments agricoles.**

Pour répondre à ces objets, la modification simplifiée n°1 du PLU apporte divers changements qui concernent les pièces suivantes du dossier de PLU :

- **Le Rapport de présentation (Pièce 1.)** est complété par le présent document, justifiant des choix retenus pour cette première modification simplifiée ;
- **Le zonage (Pièce 4.2)** est modifié pour intégrer l'identification des bâtiments autorisés à changer de destination.
- **Le règlement (Pièce 4.1)** est modifié pour compléter la liste des bâtiments pouvant changer de destination en zones agricole et naturelle ;

3. RAPPEL DU PADD

Le PADD du PLU de la commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze s'organise autour de 2 axes :

AXE 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DU CARACTERE RURAL AGRICOLE DE LA COMMUNE ...

- Un dynamisme démographique à influencer.
 - ⇒ **L'objet de la présente Modification simplifiée du PLU vise à permettre le changement de destination de 3 anciens bâtiments agricoles. En œuvrant à la préservation du foncier agro-naturel, à une gestion économe de l'espace et en encourageant la valorisation du bâti existant, cet objet de la modification simplifiée répond à cette orientation du PADD venant en soutien de la progression démographique escomptée.**
- Une gestion économe de l'espace, compatible avec le cadre rural et agricole de la commune.
 - ⇒ **L'objet de la présente Modification simplifiée du PLU n'est pas directement concerné par cette orientation du PADD.**

AXE 2 : ...AFIN DE PERENNISER UNE OFFRE ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENTS AU SERVICE DE LA QUALITE DE VIE

- Une relance du développement démographique porté par le maintien d'une offre économique et de services.
 - ⇒ **L'objet de la présente Modification simplifiée du PLU n'est pas directement concerné par cette orientation du PADD.**
- Un potentiel touristique du territoire à exploiter.
 - ⇒ **L'objet de la présente Modification simplifiée du PLU vise à permettre le changement de destination de 3 anciens bâtiments agricoles. En encourageant la valorisation du bâti existant, cet objet de la modification simplifiée peut répondre à cette orientation du PADD.**
- Une gestion durable du territoire à assurer.
 - ⇒ **L'objet de la présente Modification simplifiée du PLU n'est pas directement concerné par cette orientation du PADD.**

4. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

4.1 PROCEDURE DE MODIFICATION

• Article L153-31 du Code de l'Urbanisme

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

1. *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
2. *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
3. *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
4. *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
5. *Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Le PADD n'est pas remis en question ;

L'équilibre des zones naturelles et agricoles est maintenu ainsi que les espaces boisés classés, les changements apportés au PLU n'étendent aucune zone urbaine ou à urbaniser ;

Les protections édictées en fonction des risques et nuisances, de la qualité des sites et des paysages ou des milieux naturels ne sont pas remises en question, les changements apportés au PLU n'accroissent pas les capacités d'accueil et ne sont pas de nature à générer de nouveaux risques ou nuisances ;

La modification n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser bloquée ;

A travers les changements apportés au PLU il n'est pas non plus question de créer des OAP valant création d'une ZAC.

⇒ **Les changements portés sur le PLU ne sont donc pas de nature à induire une Révision du document, telle que définie à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme.**

• Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

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

Il s'agit en effet d'apporter des ajustements au règlement graphique (zonage).

⇒ **Ainsi, la commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze peut légitimement recourir à la procédure de modification.**

4.2 REGIME SIMPLIFIE

• Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
2. *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
3. *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
4. *Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Les changements apportés au PLU n'augmentent pas les possibilités de construction.

Les changements apportés ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les changements apportés au PLU ne visent pas à appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

⇒ **Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à entrer dans le champ d'application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.**

• **Article L153-45 du Code de l'Urbanisme**

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1. *Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
2. *Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
3. *Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

⇒ **L'objet de la présente modification simplifiée étant de permettre le changement de destination de 3 anciens bâtiments agricoles, il n'est pas de nature à bouleverser l'équilibre général du PLU et n'entre pas dans le champ des articles L153-41. Le recours à la procédure de modification simplifiée définie à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme est donc bien justifié.**

La procédure de modification est conduite conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, rappelés ici :

• **Article L153-36 du Code de l'Urbanisme**

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

• **Article L153-37 du Code de l'Urbanisme**

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

• **Article L153-40 du Code de l'Urbanisme**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

• **Article L153-45 du Code de l'Urbanisme**

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

• **Article L153-47 du Code de l'Urbanisme**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Julien-Puy-Lavèze est engagée à l'initiative du maire par Arrêté en date du 6 février 2026.

Le projet de modification simplifiée est notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant le début de la mise à disposition du public.

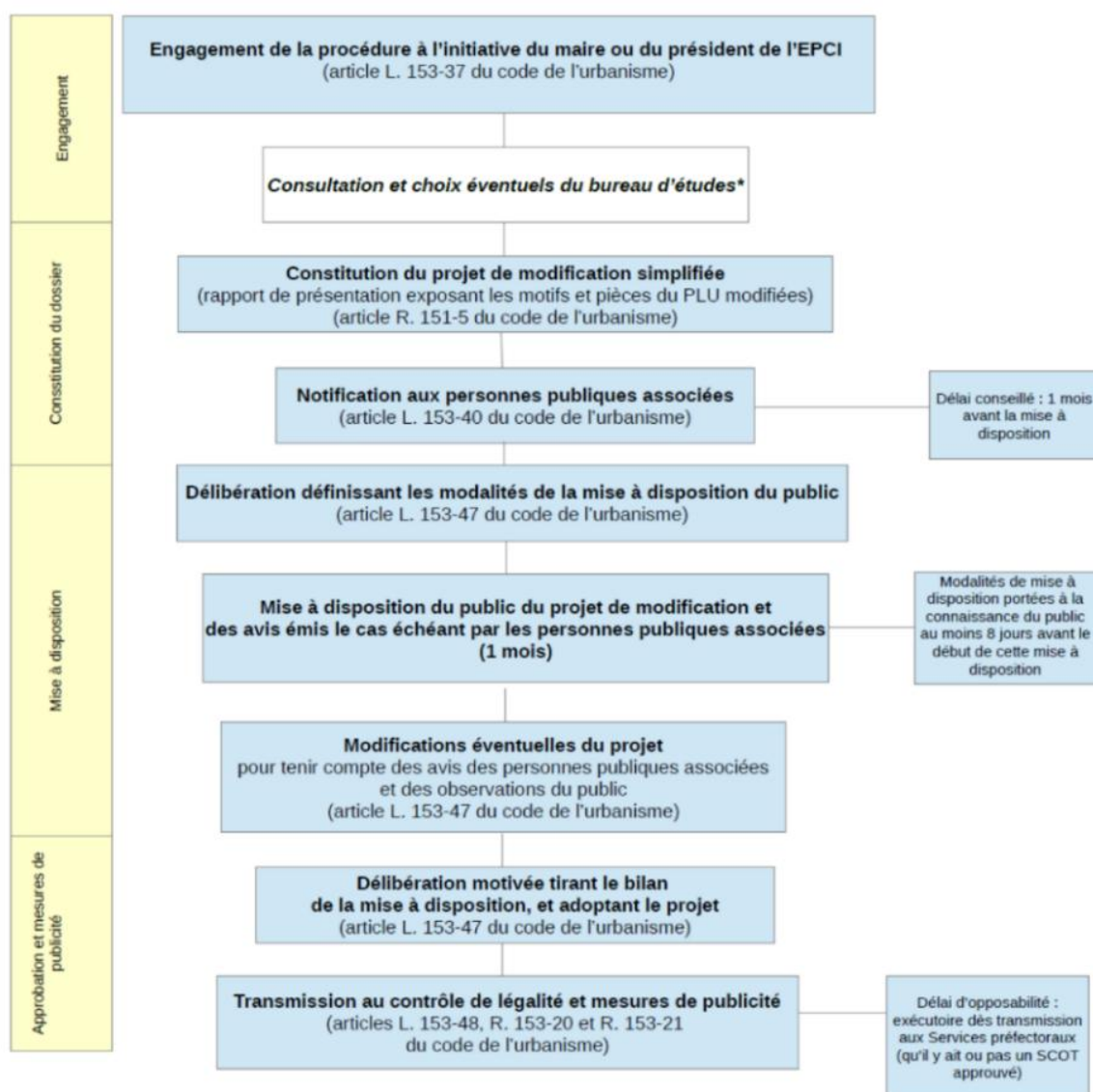
Le dossier, complété le cas échéant des avis émis par les personnes associées, est mis à disposition du public pendant un mois, suivant les modalités définies dans la délibération cadre prise par la mairie de Saulzet-le-Froid, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

La modification simplifiée est adoptée par délibération du conseil municipal après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse), transmission au contrôle de légalité et au préfet du Département du Puy-de-Dôme, et téléversement au Géoportail de l'Urbanisme.

Le tableau synoptique présenté sur le document ci-dessous présente clairement la procédure de modification simplifiée.

Tableau synoptique



* Étape qui n'est pas imposée au titre du code de l'urbanisme, mais au titre du code des marchés publics.

5. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS

5.1 MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE 1. DU PLU OPPOSABLE)

Le Rapport de présentation assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme. Il permet de conserver la trace des décisions prises, et sert d'aide-mémoire lors des modifications ou des révisions que le PLU peut connaître. Si ces changements ont des incidences sur les autres rubriques du rapport de présentation, notamment en matière d'environnement, le rapport de présentation complémentaire expose les conséquences et les mesures prises pour y remédier.

Dans le cadre d'une modification du PLU, le rapport de présentation initial est conservé, et est complété par le présent document qui expose les motifs des changements apportés au PLU.

5.2 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- (PIECE 4.2 DU PLU OPPOSABLE)

IDENTIFICATION DE 3 CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISES.

Le PLU approuvé en 2024 identifie 11 possibilités de changement de destination en zone agricole A et 2 en zone naturelle N.

La commune souhaite procéder à une mise à jour de ces possibilités au regard de l'évolution des critères ayant prévalu pour le choix des bâtiments en question (notamment l'arrêt d'exploitation agricole) et au regard des demandes de la population enregistrées par la commune.

Cette mise à jour veille toutefois à respecter les mêmes critères que ceux ayant prévalu pour l'élaboration du PLU en 2024, à savoir :

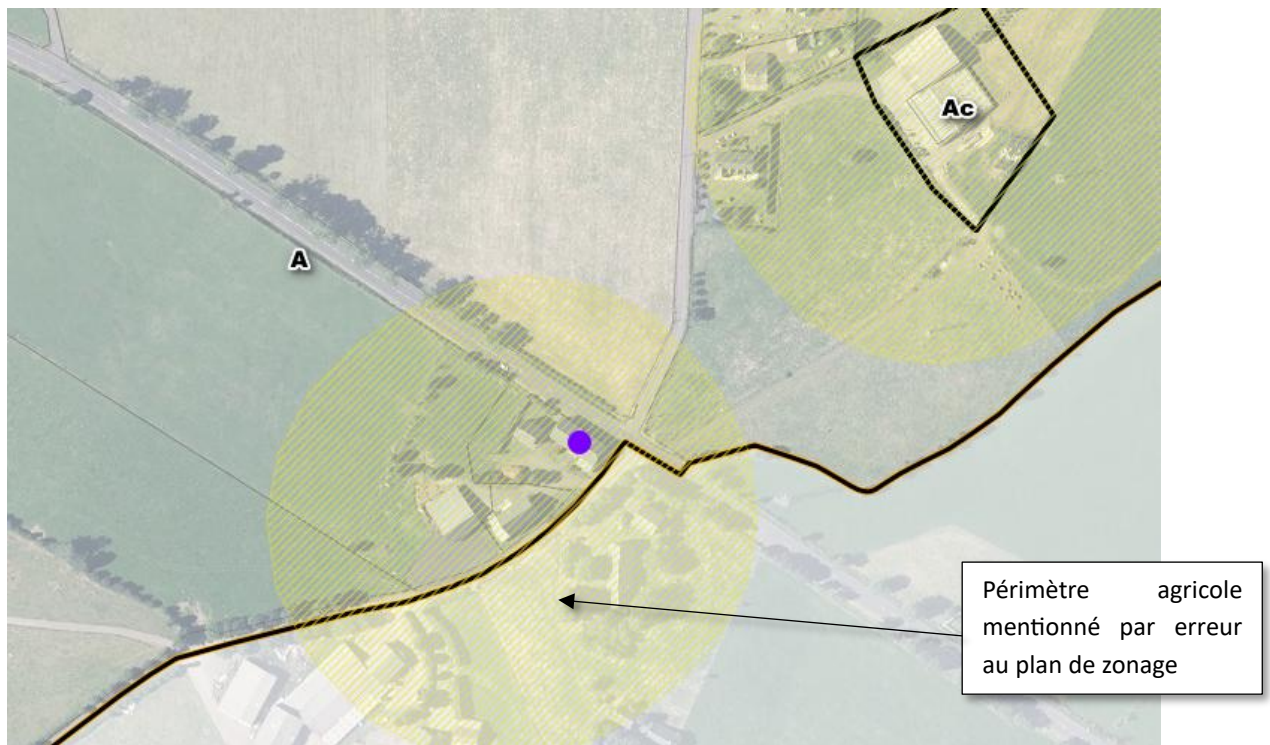
- Intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment ;
- Potentiel du bâti à se transformer/évoluer (état, volumes, structures, surfaces au sol, ...) ;
- Accessibilité ;
- Possibilités de mise en place d'un assainissement autonome ;
- Absence de gêne pour les activités agricoles ;
- Absence d'impacts sur les espaces naturels ;
- Stationnement possible sur le terrain d'assiette ;
- Desserte par les réseaux.

Ce sont ainsi 3 nouveaux bâtiments qui ont été retenus pour offrir la possibilité d'un changement de destination, dans le respect des critères précités. Comme pour les cas déjà existants au PLU de 2024, les nouveaux bâtiments seront identifiés par une pastille ronde violette ● sur les plans de zonage.

- **Lieu-dit « Terrisse », parcelle ZC 141**

Dans le cadre de l'étude PLU, une identification des sièges d'exploitation par le biais d'une réunion agricole a été réalisée (voir liste dans le Diagnostic (pièce 1.2 du PLU)).

Contrairement à cette identification, un périmètre de réciprocity agricole sur un ensemble bâti lieu-dit « Terrisse » a été mentionné par erreur au plan de zonage.



Périmètre agricole
● **Changement de destination**

Extrait du plan de zonage opposable

Bien qu'appartenant à un exploitant agricole (commerce de bestiaux), ces bâtiments ne répondant plus aux normes actuelles et ne présentant plus d'utilité agricole, l'exploitant a depuis plusieurs années, délocalisé son exploitation et construit un nouveau bâtiment sur un autre site.

Aucun exploitant ne s'étant montré intéressé par ces bâtiments demandant des travaux importants, notamment de mise aux normes, il s'est rapproché de la mairie afin de connaître les autres possibilités de reprise.

Un des bâtiments avait d'ailleurs été identifié dans le cadre du PLU, comme pouvant changer de destination.

<u>Terrisse</u>	Section ZC Parcelle 141 	
------------------------	--	--

Extrait du Règlement d'urbanisme

DG16 : Liste des bâtiments pouvant changer de destination en zones agricole et naturelle

Il est ainsi aujourd'hui proposé aujourd'hui de compléter cette identification avec les 2 autres bâtiments de la même propriété, dont le changement de destination pourrait représenter une opportunité de maintenir en l'état le patrimoine bâti de la commune en lui offrant un potentiel de reprise par changement de destination.



Identifié dans le cadre du PLU opposable (voir ci-dessus)



Bâtiment à identifier n°1



Bâtiment à identifier n°2

Ces bâtiments sont en bon état et présentent des volumes et des tailles suffisantes pour évoluer. Faciles d'accès depuis la voirie communale et bénéficiant d'une desserte par les réseaux eau et électricité à proximité, ils devront disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur. Les capacités à prévoir le stationnement sur l'unité foncière concernée, sans gêne pour les riverains, peut également être assurée.

Au regard de la typologie du bâtiment n°2 (bardage en tôle), il est également proposé de compléter les destinations du règlement d'urbanisme auxquelles pourraient répondre le changement de destination.

Aujourd'hui, sont autorisés les nouveaux logements, l'hébergement hôtelier et touristique, les bureaux, ainsi que les activités en lien avec la transformation et la vente de produits issus de la ferme (Cf DG 16).

Il apparaît opportun de compléter ces destinations par la sous-destination « artisanat et commerce de détails » sous certaines conditions définies au règlement.

Selon la mairie, une entreprise de serrurerie serait notamment intéressée pour s'y installer.

- **Lieu-dit « Courtevalle », parcelle XD 9**

Bien que désaffecté depuis plus de 30 ans, ce bâtiment a été oublié lors de l'élaboration du PLU, comme un bâtiment pouvant être autorisé à changer de destination.

Cette grange en pierre, couverte en ardoise, est dans un très bon état. Elle offre une taille et un volume suffisants pour évoluer en habitation par exemple. Facile d'accès depuis la voirie communale, elle s'inscrit dans une cour commune desservant également une habitation. Desservi par les réseaux d'eau et d'électricité, elle devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conformes aux normes en vigueur.

Intégré à un clos bâti existant, le changement de destination de ce bâtiment ne créera pas d'impact significatif sur l'agriculture ou les espaces naturels.

Le stationnement possible sur le terrain d'assiette, ne créera pas de gêne ni pour les riverains, ni pour les usagers de la route.



L'article L.151.11.2° du Code de l'Urbanisme mentionne clairement que le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Concernant l'activité agricole :

Ces 3 bâtiments font partie de deux ensembles bâtis agricoles qui, à ce jour, ne sont plus utilisés pour cette vocation (l'exploitant agricole sur « Terrisse » ayant délocalisé son activité sur un autre site / celui sur Courtevalle ayant arrêté son activité).

Le changement de destination de ces bâtiments ne compromettra donc pas l'activité agricole des différents sites puisque celle-ci n'existe plus.

A proximité de « Terrisse », sur la commune voisine de Laqueuille, existe une exploitation agricole dont l'activité (bleu de Laqueuille) n'apparaît pas comme pouvant être impactée négativement par le changement de destination de ces bâtiments.

Il en va de même pour le bâtiment d'exploitation situé à « Courtevalle » qui a été vendu.

- Concernant la qualité paysagère :

Les bâtiments désignés se localisent à l'intérieur d'ensembles de bâtiments organisés sous la forme d'anciennes exploitations agricoles. Dans le cas de « Terrisse », les bâtiments identifiés s'intègrent au sein de constructions édifiées de façon discontinue entre les communes de Saint-Julien-Puy-Lavèze et Laqueuille.

Le changement de destination de ces bâtiments ne compromet donc pas la qualité paysagère des sites sur lesquels ils se situent puisqu'ils sont déjà implantés dans un environnement bâti.

De plus, le changement de destination est un outil autorisant la réhabilitation de ces bâtiments, leur remise en état et leur entretien, plutôt que de les laisser se dégrader au fil des années, et constituer une nuisance visuelle dans le paysage.

Aussi, il est proposé d'actualiser le plan de zonage afin localiser graphiquement les bâtiments concernés, et supprimer la mention de périmètre agricole sur « Terrisse » qui relève d'une erreur matérielle.

ZONAGE DU PLU AVANT MODIFICATION

LIEU-DIT « TERRISSE »



 Périmètre agricole

 Changement de destination

ZONAGE DU PLU APRES MODIFICATION

LIEU-DIT « TERRISSE »



 Périmètre agricole

 Changement de destination

ZONAGE DU PLU AVANT MODIFICATION

LIEU-DIT « COURTEVIALLE »



■ Périmètre agricole

● Changement de destination

ZONAGE DU PLU APRES MODIFICATION

LIEU-DIT « COURTEVIALLE »



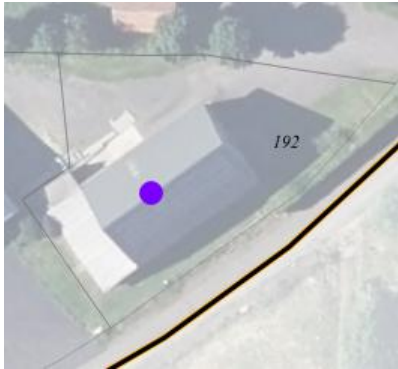
■ Périmètre agricole

● Changement de destination

5.3 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE 4.1 DU PLU OPPOSABLE)

Les dispositions générales du règlement écrit sont amendées en cohérence avec l'identification des 3 nouveaux changements de destination.

Le chapitre DG 16 – Liste des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle, est complété comme suit :

<u>Terrisse</u>	Section ZC Parcelle 192 	
<u>Terrisse</u>	Section ZC Parcelle 193 	
<u>Courtevilale</u>	Section XD Parcelle 9 	

Il est également proposé de compléter le règlement de la zone A afin d'autoriser sous conditions, la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».

ARTICLE A I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<u>Destinations</u>	<u>Sous destinations</u>	<u>Interdiction</u>	<u>Autorisation</u>	<u>Conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (Sous conditions)	Seules les extensions des constructions agricoles ou forestières existantes sont autorisées, sans limite de surface.
	Exploitation forestière		X (Sous conditions)	Les exhaussements et les affouillements sont également

				autorisés sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
Habitation	Logement		X (Sous conditions)	L'extension des habitations existantes est autorisée à condition : *que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m², *que cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique. La construction d'annexes pour les habitations existantes est autorisée sous réserve : *qu'elle soit limitée à 1 par unité foncière, *qu'elle soit limitée à 40 m² d'emprise au sol, *qu'elle n'est pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe, *et qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X (Sous conditions)	Dans le cadre d'un changement de destination autorisé sous réserve que ce changement de destination : - ne compromette pas les activités agricoles et forestières, et la qualité paysagère du site, - soit réalisé dans le volume existant des bâtiments identifiés au plan de zonage.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique - sous-destination « hôtels » - sous-destination « autres hébergements touristiques »	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des	X		

collectif et services publics	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X (Sous conditions)	Autorisés à conditions qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

6. LES EFFETS ATTENDUS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze est concernée par un site NATURA 2000 ZSC « Lacs et rivières à loutres » (FR8301095).

Le PLU en vigueur ayant fait état d'une évaluation environnementale, et les objets de la présente modification simplifiée n'étant pas en mesure de bouleverser l'équilibre du document, **une demande d'examen au « cas par cas » a été déposée auprès de l'Autorité environnementale.**

EN ATTENTE REPONSE MRAe

7. ANNEXES

7.1 ARRETE DU MAIRE PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU EN DATE DU 06 FEVRIER 2026



ARRÊTE DU MAIRE 2026/539

Arrêté prescrivant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme
ANNULE ET REMPLACE L'ARRETE 2025/520

VU le code général des collectivités locales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-37 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 23 décembre 2024 ;

CONSIDÉRANT que la modification simplifiée envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet l'identification de 3 anciens bâtiments agricoles au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour effet (1) de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, (2) de diminuer les possibilités de construire, (3) de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28 ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du Maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU pendant une durée de 1 mois en mairie, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée porte sur l'identification de 3 anciens bâtiments agricoles récemment désaffectés, dont le réinvestissement pour la vocation agricole n'est pas financièrement envisageable, afin de leur permettre de changer de destination.

Article 3 : Le dossier de modification simplifiée du PLU sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant la mise à disposition au public.

Article 4 : Le dossier de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités qui seront arrêtées par délibération du conseil municipal conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Article 6 : A l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire ou son représentant, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153- 20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Fait à Saint-Julien-Puy-Lavèze, le 06/02/2026

Le Maire,

Y. CLAMADIEU



7.2 AVIS CONFORME DE LA MRAE EN DATE DU.....

EN ATTENTE REPONSE MRAe