

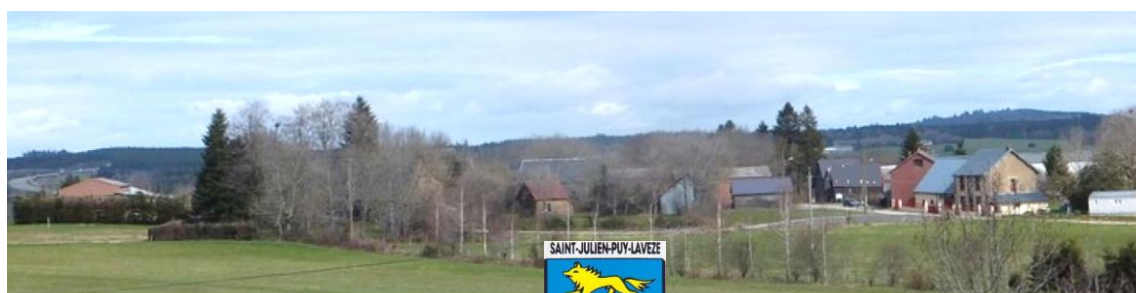


Commune de
SAINT-JULIEN-PUY-LAVEZE (63)

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

6.

Dossier de Dérogation à la règle d'urbanisation limitée



PLU

Prescription le : 15/12/2014

Arrêt le : 05/02/2024

Approbation le : 23/12/2024

Référence : 45516

Article L142-4 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

- 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;
- 2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;
- 3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;
- 4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

Article L142-5 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Sommaire

Préambule	4
Le contexte communal	5
1. Situation géographique	5
2. Géologie, relief, hydrographie.....	6
3. Intercommunalité.....	7
4. Les documents supra communaux applicables	7
5. Caractéristiques démographiques.....	8
Une taille des ménages en baisse.....	8
6. L’habitat.....	9
7. La mobilité	10
8. La vocation économique du territoire.....	11
9. Les vocations agricole, forestière et touristique	11
10. Les espaces naturels.....	12
11. Les corridors bio écologiques.....	13
12. Les paysages	15
13. Les patrimoines	16
14. Les risques et les contraintes	17
Les orientations du projet de PLU	18
1. Les orientations du PADD	18
2. Le projet communal.....	18
Secteurs concernés par la demande de dérogation.....	20
1. Secteur AUg de La Courtine	23
2. Secteur Ns de Saint Julien.....	23
3. Secteur Ug de Saint Julien	24
4. Secteurs Ug de Puy Lavèze (2 secteurs).....	24
5. Secteur Aha.....	25
Conclusion	26

PREAMBULE

La commune de Saint Julien-Puy-Lavèze ne dispose d'aucun document d'urbanisme depuis la caducité du POS. Le droit des sols est ainsi régi par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Par délibération du 15 décembre 2014, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux attentes de développement et répondre aux enjeux urbains, paysagers et environnementaux de la commune.

Le projet de PLU prévoit de mobiliser prioritairement les terrains non bâtis de l'enveloppe urbaine et affiche à l'Arrêt du projet, les surfaces suivantes :

- Surface urbaine : 48,70 ha, soit 1,68 % du territoire communal ;
- Surface à urbaniser : 1,19 ha, soit 0,04 % du territoire communal ;
- Surface agricole : 1828,41 ha, soit 63,17 % du territoire communal ;
- Surface naturelle : 1016,29 ha, soit 35,11 % du territoire communal ;

Située en zone d'application de la Loi Montagne et n'étant pas couverte par un SCoT, l'élaboration du PLU doit appliquer la règle d'urbanisation limitée hors SCoT. L'ouverture à l'urbanisation de tous secteurs ou toutes parcelles actuellement non constructibles selon le règlement en vigueur doit faire l'objet d'une demande spécifique de la commune au Préfet au titre de l'article L.142-5 du code de l'Urbanisme.

Le présent dossier se propose de présenter l'évolution générale des zonages et notamment les secteurs ouverts à l'urbanisation afin de mieux en mesurer l'impact.

5

2. GEOLOGIE, RELIEF, HYDROGRAPHIE

Située dans la partie Sud des Combrailles, Saint-Julien-Puy-Lavèze s'étend sur un vaste territoire montagneux entre Rochefort-Montagne et Bourg-Lastic.

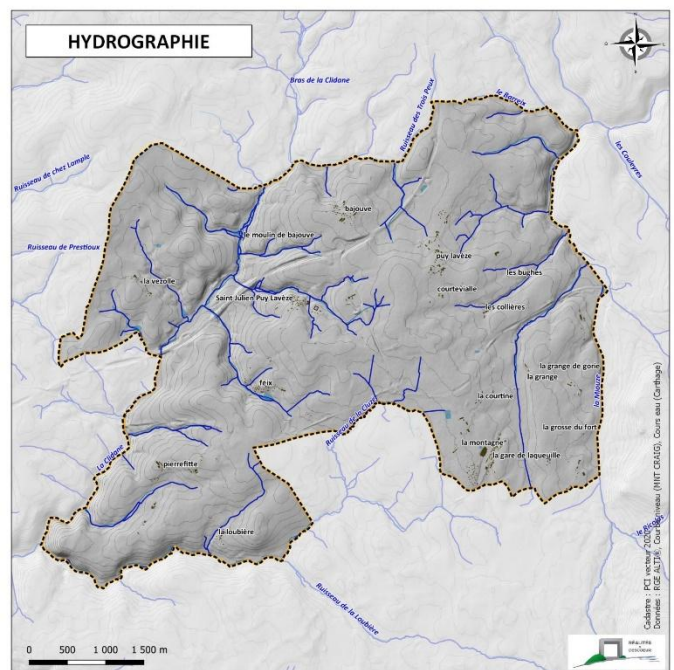
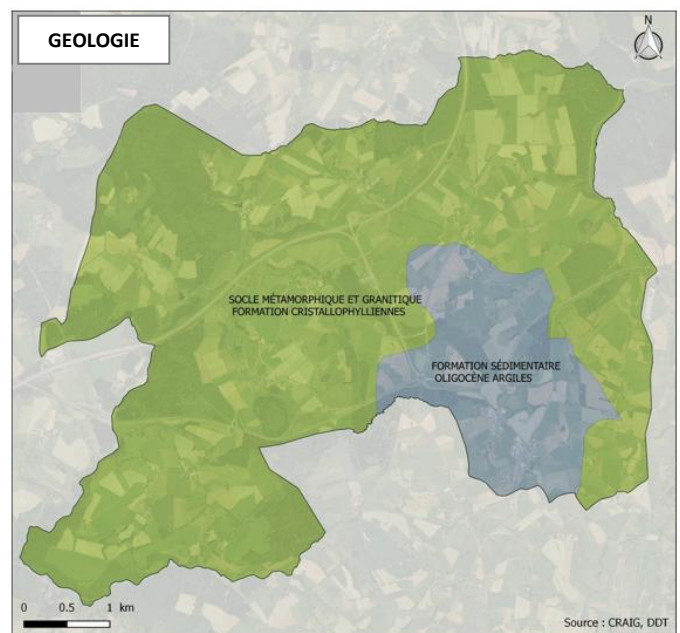
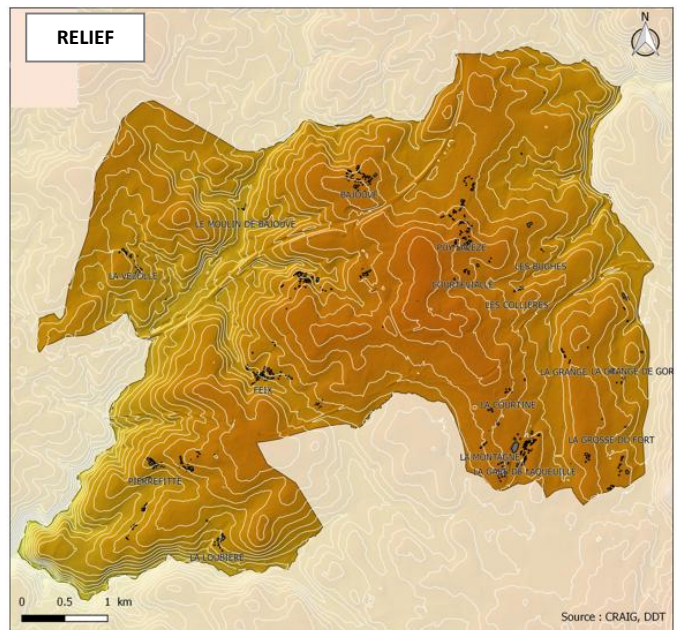
La commune s'étend sur 2 909 ha, à une altitude variant de 977 mètres, près du lieu-dit « Puy-Lavèze » au centre du territoire, à 811 mètres dans la partie sud, ce qui en fait une commune de moyenne montagne.

L'habitat y est disséminé : on recense en effet 17 villages, écarts et lieux-dits, dont le plus important en matière d'activités est celui de la Gare de Laqueuille.

La commune se trouve à un carrefour important de sites touristiques auvergnats, à la croisée des Dômes, des Monts Dore et des Combrailles.

Le territoire communal se situe entièrement sur le socle primaire du Massif Central (roches métamorphiques) en bordure du sillon houiller Sud-Nord. La géologie de la commune est essentiellement constituée par des micaschistes quartzeux, par des formations de l'Oligocène qui correspondent au secteur de la Gare et des formations superficielles. D'une manière générale, le territoire est parcouru de nombreuses failles d'orientation NNW-SSE qui jouent un rôle important dans l'orientation des ruisseaux.

Le réseau hydrographique de la commune appartient au bassin versant de la Sioule pour sa moitié Est, et au bassin versant de la Dordogne, pour sa partie Ouest.



3. INTERCOMMUNALITE

Saint-Julien-Puy-Lavèze fait partie de la Communauté de Communes **Dômes Sancy Artense**. Cette intercommunalité regroupe 27 communes et environ 12 594 habitants en 2018.

Le schéma départemental de coopération intercommunale (SDCI) du Puy-de-Dôme, dévoilé en octobre 2015, a proposé la fusion de la communauté de communes de Rochefort-Montagne et de Sancy-Artense Communauté. Il est confirmé en mars 2016. La fusion de ces deux communautés de communes est prononcée par l'arrêté préfectoral no 16-02733 du 1er décembre 2016. La structure intercommunale prend le nom de « **Dômes Sancy Artense** ».



- *Compétences obligatoires*
 - *Actions de développement économique*
 - *Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire*
 - *Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage*
 - *Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés*
- *Compétences optionnelles*
 - *Protection et mise en valeur de l'environnement*
 - *Politique du logement et du cadre de vie*
 - *Création, aménagement et entretien de la voirie*
 - *Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement pré-élémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire*
 - *Action sociale d'intérêt communautaire*
- *Compétences facultatives*
 - *Agricole : construction, aménagement, gestion et entretien d'une cave collective d'affinage pour le développement de la Fourme fermière de Rochefort-Montagne ; diagnostic foncier agricole ; étude de faisabilité pour la valorisation du lait de Salers*
 - *Politique d'accueil et d'accompagnement des nouveaux actifs et des porteurs de projets*
 - *Assainissement non collectif*
 - *Programmation de restauration et d'entretien des cours d'eau*
 - *Adhésion à l'association du Pays du Grand Sancy*
 - *Développement touristique (dont le développement, l'aménagement, la gestion, l'entretien et l'animation du site touristique de La Stèle8)*
 - *Actions en faveur des associations locales du territoire intercommunal*
 - *Soutien ou co-organisation de manifestations culturelles ou sportives*
 - *Transports scolaires, etc.*

4. LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX APPLICABLES

- **La Loi Montagne**, dont les principaux objectifs sont :
 - Réaliser l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes d'habitations ou de constructions traditionnelles existants ;
 - S'assurer de la compatibilité de la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation avec la préservation des espaces naturels et agricoles ;
 - Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;
 - Préserver les espaces, paysages, et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
 - Encadrer le développement touristique par la réalisation d'une unité touristique nouvelle (UTN) ;
 - Protéger les parties naturelles des rives des plans d'eau, d'une superficie inférieure à 1 000 ha sur une distance de 300 m. Sont interdits : Toutes constructions, installations et routes nouvelles ; Toutes extractions et tous affouillements.
- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** de la région Auvergne-Rhône-Alpes.
- **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)** Loire-Bretagne et Adour-Garonne.
- **Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)** Sioule et Dordogne Amont.
- **Le PGRI du bassin Loire Bretagne.**

La commune de Saint Julien Puy Lavèze borde le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne, mais n'en fait pas partie.

Elle n'est pas couverte par un SCoT. L'élaboration du PLU doit donc appliquer la règle d'urbanisation limitée hors SCoT.

5. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

Une croissance difficile à stabiliser

Les données démographiques sont disponibles depuis 1793. A l'époque, la commune comptait 713 habitants. Ce nombre a progressé en dents de scie jusqu'en 1846 avec 842 habitants. A partir de cette date, la population communale baisse de manière non linéaire jusqu'en 2006 (328 habitants) : entre 1846 et 2006, la population a été divisé par 2,5.

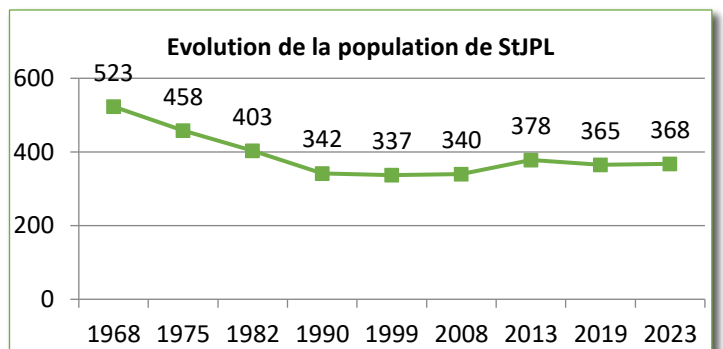
En 2013, le recensement indique un « sursaut » démographique, avec une croissance de +2.1% (ce qui n'était pas arrivé depuis au moins 1968), mais cet effet semble difficile à maintenir. Les dernières données Insee montrent une augmentation de la population avec :

- 365 habitants au 1^{er} janvier 2019 (population légale en vigueur au 1^{er} janvier 2022).
- 368 habitants au 1^{er} janvier 2023 (population légale en vigueur au 1^{er} janvier 2020) en population municipale et 373 habitants pour la population totale.

La croissance communale est inférieure à celles des territoires de comparaison (CC Dômes Sancy Artense et Département du Puy de Dôme), lesquelles restent néanmoins, peu élevées.

Le territoire intercommunal se situe à l'intersection de 2 grands secteurs :

- Au nord-est, la couronne péri urbaine de la métropole de Clermont : ces territoires constituent des secteurs attractifs pour les résidents actifs.
- Au sud, les massifs du Sancy/Mont Dore, touristiquement très attractifs.



(Sources : Insee, RP1968 à 2023)

Des soldes naturels et migratoires en berne

Cette croissance en dents de scie s'explique par des indicateurs relativement en berne. Sur la dernière période, seul le solde migratoire participe au renouvellement de la population, alors même que le nombre de naissance est en évolution.

Une population plutôt équilibrée malgré des indices de vieillissement

Saint-Julien-Puy-Lavèze dispose d'une assez bonne répartition des classes d'âges, relativement similaire aux territoires de comparaison.

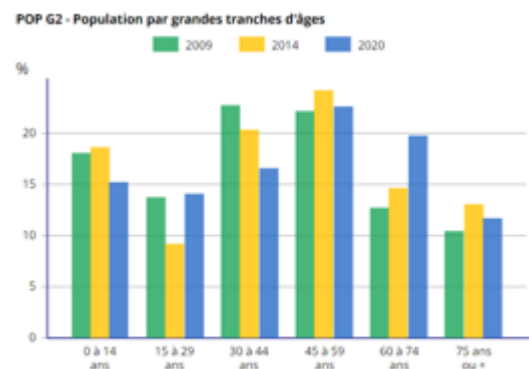
La part des plus de 60 ans étant supérieure à celle des moins de 20 ans sur la commune, l'indice de vieillissement sur Saint-Julien-Puy-Lavèze est de 114.9% en 2020, traduisant ainsi un phénomène de vieillissement, lequel est général aux secteurs de montagne (Dômes Sancy Artense et Massif du Sancy).

Il est nécessaire de permettre un accueil régulier de nouveaux habitants, en diversifiant le profil de ces derniers et cibler notamment les jeunes ménages.

Une taille des ménages en baisse

La commune compte 175 ménages en 2020, contre 147 ménages en 2008. La commune gagne en nombre de ménages, mais la composition de ces ménages est, elle, en baisse continue depuis plusieurs décennies.

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale baisse régulièrement depuis plusieurs décennies. Ce phénomène de desserrement des ménages n'épargne pas la commune. La taille des ménages en **2020 est de 2.1 pers/ménage** (contre 3.58 pers/ménage en 1968). Cette taille des ménages correspond à celle



<https://statistiques-locales.insee.fr/>

de la CC Dôme Sancy Artense et reste supérieure à celle du département (2.06 en 2020).

6. L'HABITAT

Une production de logements en augmentation malgré un déficit démographique

Saint-Julien-Puy-Lavèze compte 254 logements en 2020.

Sur la période 2009-2020, la commune a gagné **13 habitants**. Sur la même période, 32 nouveaux logements ont vu le jour. La dynamique de production de logements sur la commune a connu des évolutions différentes. Les périodes positives sont continues depuis les années 2000. Néanmoins, depuis 2014, la dynamique de production est en forte baisse.

Une majorité de résidences principales

La majorité des logements est constituée par les résidences principales. Cette situation est similaire aux territoires de comparaison.

La part des résidences secondaires (près de 20% des logements) est largement supérieure à celle du département. Depuis 10 ans, cette catégorie est plutôt stable.

Un taux de vacance à relativiser

Les logements vacants constituent selon l'Insee une part importante du parc (11.4% du parc en 2020) mais leur nombre se stabilise depuis 2014. La part des logements vacants de Saint-Julien-Puy-Lavèze est comparable à celle des territoires de comparaison.

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	159	176	187	171	165	222	250	254
Résidences principales	146	149	139	130	135	154	168	175
Résidences secondaires et logements occasionnels	6	10	27	31	26	45	53	50
Logements vacants	7	17	21	10	4	23	30	29

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une étude précise de la vacance a été réalisée. **En 2023, 4 logements réellement vacants ont été recensés.**

Un déséquilibre maison/appartement

En 2020, 83.5 % des logements de Saint-Julien-Puy-Lavèze sont des maisons. Bien que minoritaire, le nombre d'appartements a augmenté de 10 unités entre 2009 et 2020.

Une part importante de logements anciens

53.70 % des Résidences principales de Saint-Julien-Puy-Lavèze ont été construites avant 1970. La part relativement importante des constructions anciennes reflètent l'urbanisme ancien de la commune et traduit en partie le statut rural de la commune.

La commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze se caractérise par une majorité de propriétaires. Le cadre de vie est plutôt agréable sur la commune : les propriétaires occupants restent dans leur logement en moyenne 29.3 ans.

Logements sociaux

La commune n'est pas concernée par les obligations de la loi SRU, mais compte cependant 12 logements sociaux.

La dynamique des permis de construire

L'analyse des permis de construire accordés depuis 2010 et ayant conduit à la création de nouveaux logements, montre une moyenne de l'ordre de 1.8 logements par an.

Entre 2010 et 2023, 20 nouveaux logements ont été créés :

- 17 nouvelles maisons individuelles construites sur une surface de 2.64 ha, soit 1 558 m²/logement environ.
- 3 réhabilitations par changement de destination.

7. LA MOBILITE

Facile d'accès, le territoire communal est traversé par l'A89, axe majeur joignant Clermont-Ferrand à Bordeaux ; et dispose d'un échangeur autoroutier (n°25).

La commune est également desservie par plusieurs axes routiers structurants : la RD82 reliant Herment au Nord et la RD2089 en direction de Rochefort Montagne au Sud.

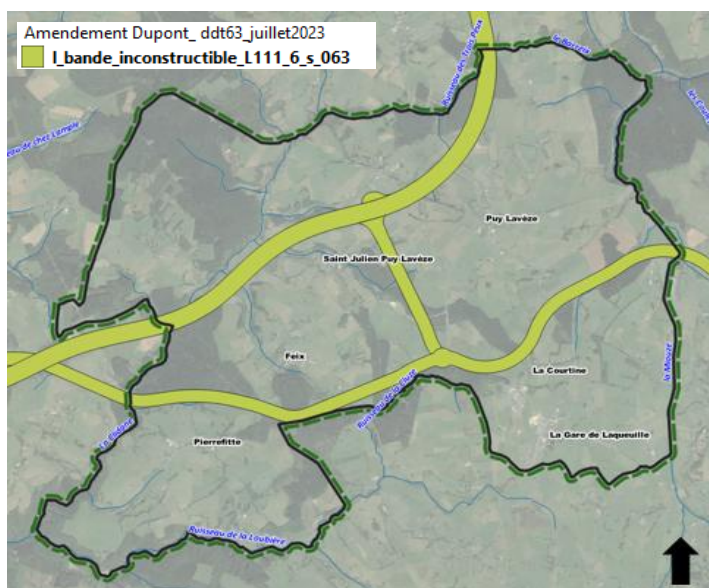
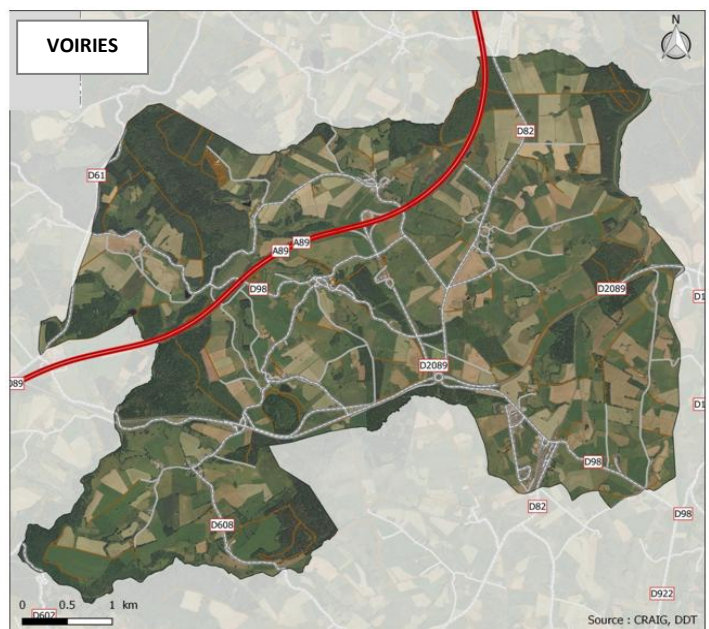
Elle est de fait concernée par des marges inconstructibles liées aux dispositions du classement de « route à grande circulation » et de l'Amendement Dupont :

- l'A89 avec une marge de recul de 100 m de part et d'autre de son axe et une marge de 75 m le long de sa bretelle d'accès/sortie,
- la RD 2089, classée route à grande circulation (décret n°2009-615 du 3 juin 2009) avec une marge de recul de 75 m de part et d'autre de son axe.

Les caractéristiques de la commune et du territoire rural dans lequel elle s'inscrit font que la voiture individuelle reste le mode de transport le plus largement utilisé (72%) pour les trajets domicile/travail.

58% des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze.

A noter cependant que près de 16 % des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune et affirme se déplacer à pieds pour se rendre leur travail.



11. LES CORRIDORS BIO ECOLOGIQUES

Le SRADDET :

Le SRADDET a été approuvé par le Conseil régional en Décembre 2019 et est opposable aux documents de planification depuis son approbation par le Préfet de Région par arrêté du 10 Avril 2020. Ce document fixe des objectifs à horizon 2030, notamment en matière de biodiversité, à l'échelle régionale. Il a pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour assurer une meilleure connectivité des milieux.

A l'échelle de Saint-Julien-Puy-Lavèze, sont identifiés :

- Des espaces perméables à préserver.
Les espaces perméables se caractérisent par une faible urbanisation et la prédominance de boisements et de prairies naturelles. Ces espaces agricoles et forestiers contribuent au développement, au déplacement et à la préservation de la faune et la flore sauvage. Ces éléments forment la trame verte du territoire. Les forêts anciennes très ponctuelles et peu nombreuses sont à préserver.
- Des cours d'eau sont à préserver, remettre en état.
Le réseau hydrographique de la commune constitue à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques bénéficiant à l'avifaune et à la faune aquatique locale.

Aucun réservoir biologique n'est présent sur la commune.

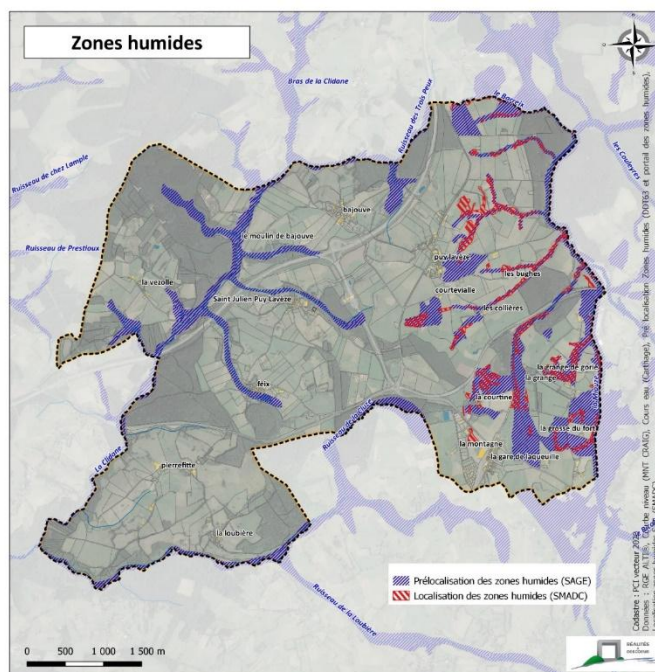
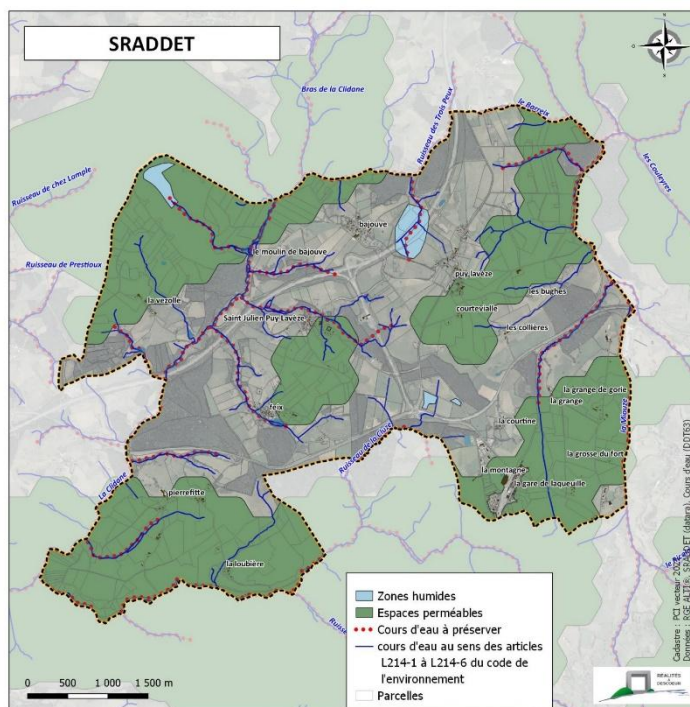
La trame bleue sur le territoire est représentée par l'ensemble des cours d'eau, plans d'eau (nombreux sur la commune) et les zones humides.

Une étude de pré-localisation des enveloppes potentielles à zones humides a été réalisée dans le cadre des SAGE Sioule et Dordogne dans les années 2010. Une étude plus précise, de localisation des zones humides, a été réalisée sur la commune de Saint Julien Puy Lavèze, par le SMAD des Combrailles en avril 2018.

D'après le SAGE Sioule (2012), les zones humides potentielles sur la commune représentaient 7,87 % (229 hectares) de la surface communale concernée par le SAGE Sioule. Suite à l'inventaire terrain, elles représentent 2,13% (61,9 hectares).

Les habitats humides de la commune :

- Boisements alluviaux
- Mégaphorbiaies
- Prairies humides.

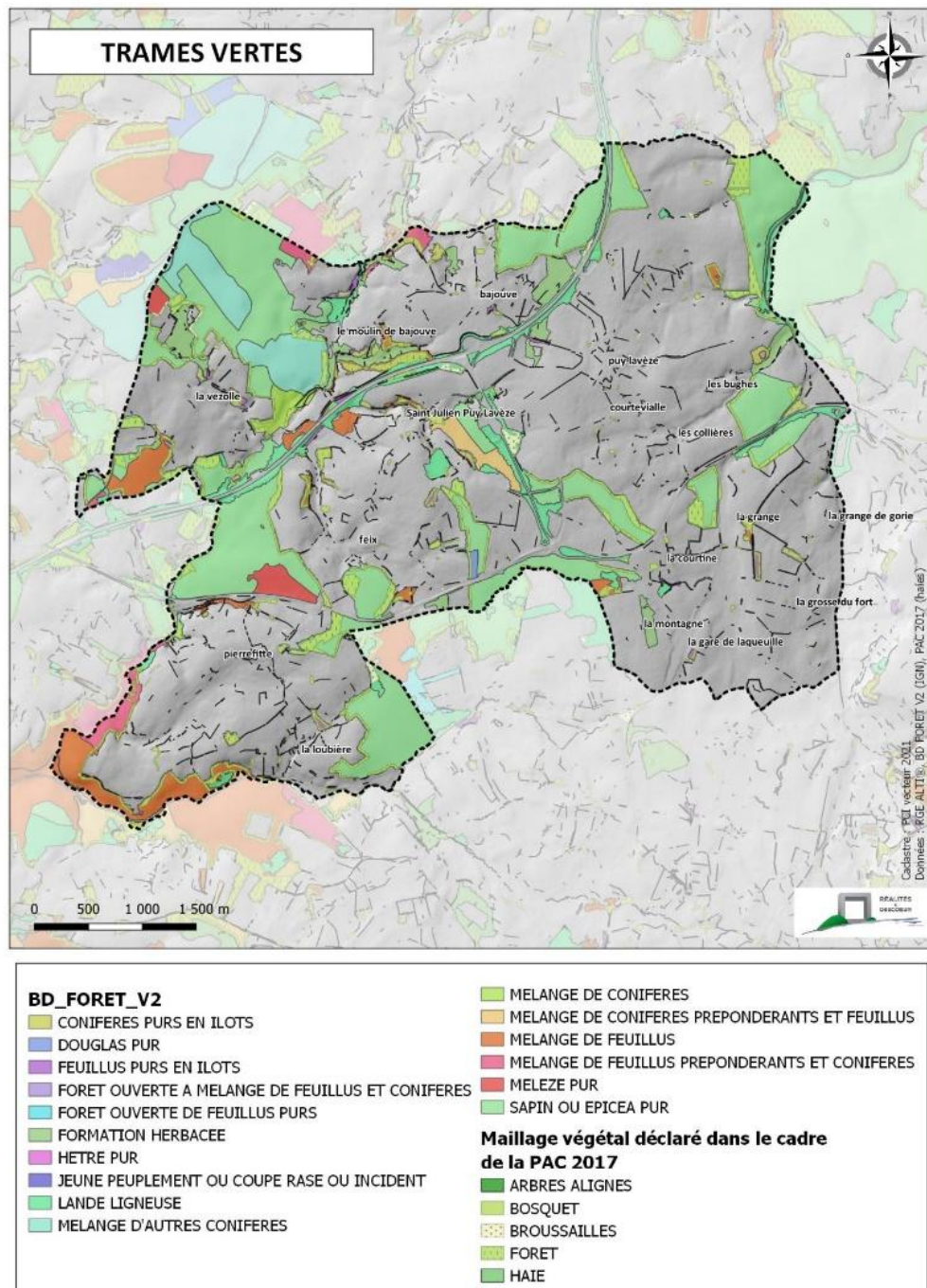


Les Trames vertes :

Etant composée principalement de paysages forestiers et agricoles, la commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze renferme une biodiversité faunistique et floristique de qualité. En effet, la grande majorité des espaces agricoles de la commune, constitué principalement de prairies permanentes faisant l'objet de pâturage, permet la préservation et le développement d'espèces floristiques caractéristiques des prairies pâturées et des prairies de fauche mésophiles (graminées et autres ...).

Le maillage forestier, très présent sur le territoire, favorise quant à lui un milieu spécifique à la petite faune et au gibier. Quelques secteurs de forêts anciennes sont présents, notamment dans la partie sud.

On constate également, en fond de vallée, la présence de ripisylves le long des cours d'eau qui hébergent une flore et une faune spécifiques. Ces milieux permettent ainsi la reproduction, le refuge, le repos et réserve alimentaire de ces espèces.



12. LES PAYSAGES

La commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze se positionne comme une porte d'entrée vers le massif du Sancy.

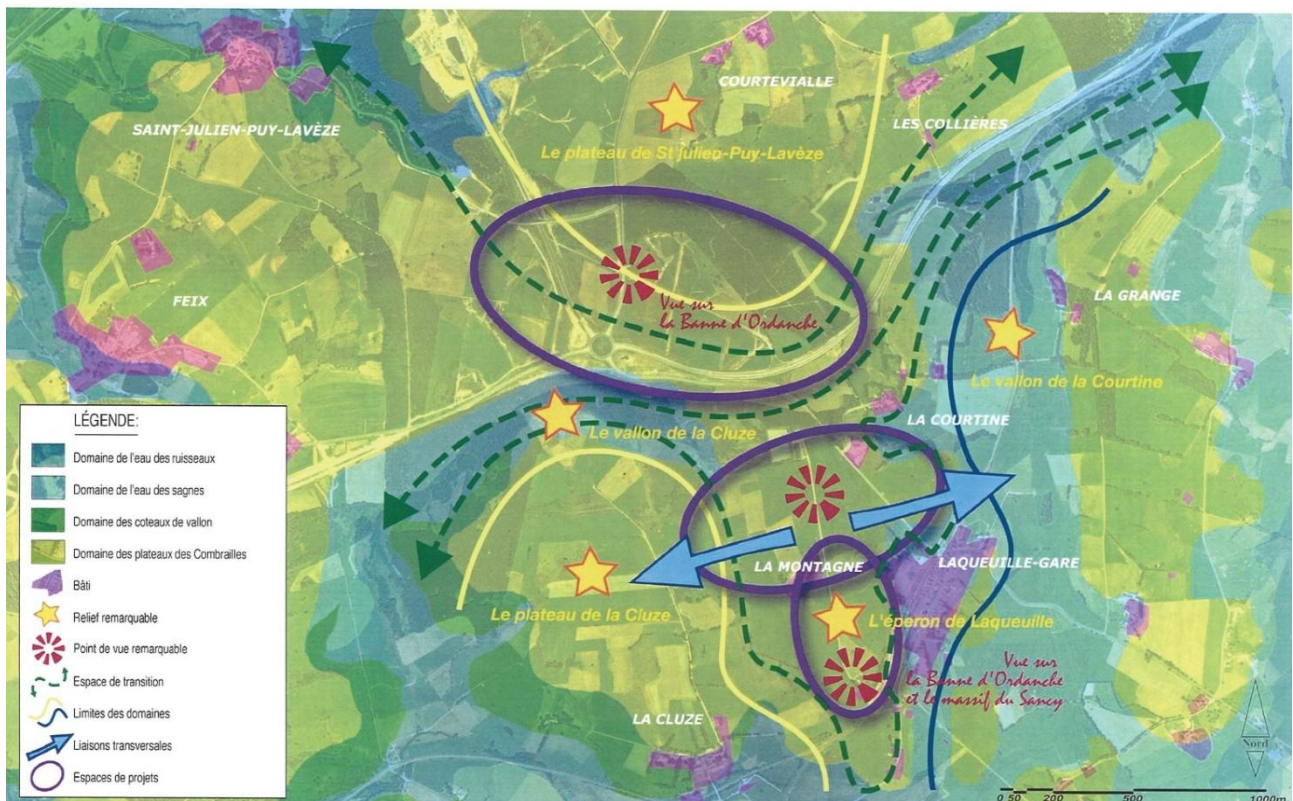
Le paysage d'ensemble présente toutes les caractéristiques d'un paysage agricole : les terres sont dévolues à l'élevage et à la forêt, les cultures y étant inexistantes à cause du climat de montagne. Le paysage est composé d'une succession de versants de bois et de prairies, la vue dominante depuis le giratoire de l'autoroute étant principalement la vue sur le massif du Sancy et sur la banne d'Ordanche.



Des zones très différentes du point de vue du paysage couvrent le territoire :

- Au nord, le massif de Puy-Lavèze qui borde l'autoroute,
- Le plateau de Puy Lavèze, sur lequel s'est implanté le bourg,
- Le vallon de Saint-Julien, qui borde l'autoroute,
- Le plateau de Bajouve, situé entre les deux, séparé par l'autoroute,
- Le plateau de la gare de Laqueuille, qui est séparé des précédentes zones par le tracé de la Nationale 89 et un bois de conifères et constitue une entité très à part.

CARTE DES ENJEUX PAYSAGERS:



13. LES PATRIMOINES

La commune ne dispose pas de constructions identifiées par les monuments historiques. Néanmoins, le bourg abrite un bâtiment d'architecture majeure : **l'église de Saint Julien**.

Les constructions vernaculaires de la commune présentent toutes les caractéristiques propres de la région du Sancy : de nombreuses fermes anciennes élevées avec des matériaux de construction locaux, d'origine volcaniques (granit, grès, lauze ...). Élément constitutif du paysage du Sancy, le bâti rural reflète l'organisation de la société agricole qui a structuré l'espace économique et social de la campagne.



La Gare de Laqueuille contraste fortement par ses proportions, sa densité, l'alignement du bâti et par les matériaux employés (couverture en tuile des maisons ouvrières) avec le reste des constructions du territoire.



Marquant la façade Nord de la gare, la petite zone ouvrière est également très repérable.



Différents éléments du petit patrimoine rural ponctuent également les villages de la commune. Relatifs à la vie religieuse, sociale, communautaire, ... ces éléments contribuent à la richesse patrimoniale de la commune.



14. LES RISQUES ET LES CONTRAINTES

La commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze a fait l'objet de 3 arrêtés de catastrophe naturelle.

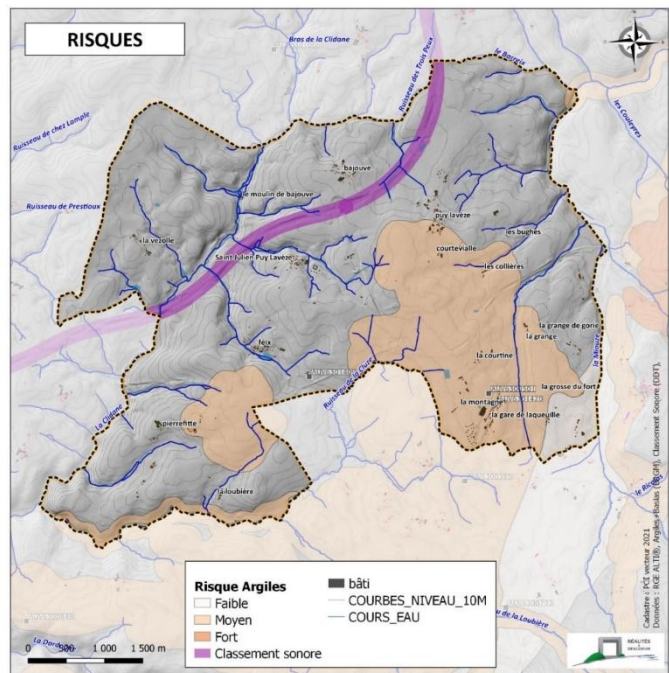
- Les risques naturels :
 - Risque sismique : aléa faible (niveau 2) ;
 - Risque Argiles : aléa moyen ;
 - Risque Radon : catégorie 3 ;
 - Risque feu de forêt ;
 - Risque tempête.

La commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze n'est à priori pas concernée par le risque inondation. Cependant, le territoire communal est drainé par plusieurs cours d'eau, relativement ramifiés (La Clidane, La Cluze, La Miouze, Les Trois Peux, ...). Ces cours d'eau sont naturellement soumis à des débordements.

- Les risques technologiques :
 - Présence de 4 anciens sites industriels ;
 - Présence de 3 ICPE.

- Les nuisances :

Le tracé de l'A89 est concerné par un secteur affecté par le bruit.



LES ORIENTATIONS DU PROJET DE PLU

La commune de Saint Julien Puy Lavèze est actuellement couverte par le RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Une comparaison avec l'ancien document d'urbanisme n'est ainsi pas aisée, mais le présent chapitre a pour objectif de mettre en évidence les évolutions proposées par le PLU.

1. LES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables propose pour le territoire communal de Saint Julien Puy Lavèze, les objectifs suivants :

- Promouvoir un développement respectueux du caractère rural agricole de la commune...
 - Un dynamisme démographique à influencer :
 - En ciblant les sites privilégiés pour l'accueil de nouveaux habitants ;
 - En offrant un parcours résidentiel complet ;
 - En promouvant une intensité urbaine accompagnant le renouvellement de la population.
 - Une gestion économe de l'espace, compatible avec le cadre rural et agricole de la commune :
 - En pérennisant les espaces agricoles ;
 - En pérennisant les atouts paysagers du territoire ;
 - En reconnaissant la biodiversité comme l'un des vecteurs identitaires du territoire ;
 - En préservant les caractéristiques architecturales et patrimoniales de la commune ;
 - En privilégiant les projets d'aménagement d'ensemble.
- ...afin de pérenniser une offre économique et d'équipements au service de la qualité de vie
 - Une relance du développement démographique porté par le maintien d'une offre économique et de services :
 - En encourageant le maintien et le développement des activités, services, équipements et commerces existants ;
 - En encourageant le développement des activités de télétravail ou de micro-entreprises ;
 - En étudiant toute nouvelle demande de création d'entreprises sur le territoire.
 - Un potentiel touristique du territoire à exploiter :
 - En permettant l'installation d'un équipement dédié à la promotion du territoire ;
 - En permettant le développement de l'hébergement touristique.
 - Une gestion durable du territoire à assurer :
 - En poursuivant la production d'énergie renouvelable sur le territoire ;
 - En promouvant les économies d'énergie.

2. LE PROJET COMMUNAL

Echéance du PLU : horizon 2033.

Période concernée par le projet de PLU : 10 ans.

2.1 PROJET EN MATIERE D'HABITAT

- **Perspectives démographiques :**
 - Population, taux de croissance annuel moyen : 368 habitants en 2023 (*Insee, Pop. légale au 01/01/2023*).
+0.8 % entre 2009 et 2014.
0.0% entre 2014 et 2020.
 - Evolution de la taille des ménages : de 3.6 pers/ménage en 1968 à 2.1 pers/ménage en 2020.
 - Evolution de la population sur la durée du PLU : 399 habitants, soit 31 habitants supplémentaires par rapport à 2023 (+0.8% par an).

- **Capacités de densification des zones urbaines :**
 - Surfaces mobilisables dans l'enveloppe urbaine : 2.25 ha, soit environ 23 logements.
 - Nombre de logements vacants : 4 en 2023.
- **Projet :**
 - Besoin en logements : 23 nouveaux logements
 - Nombre de logements projetés :
 - En mobilisation des dents creuses : Environ 8 logements (0.8 ha)
 - En extension de l'enveloppe : Environ 15 logements (1.45 ha)
 - En mobilisation de logements vacants : 0

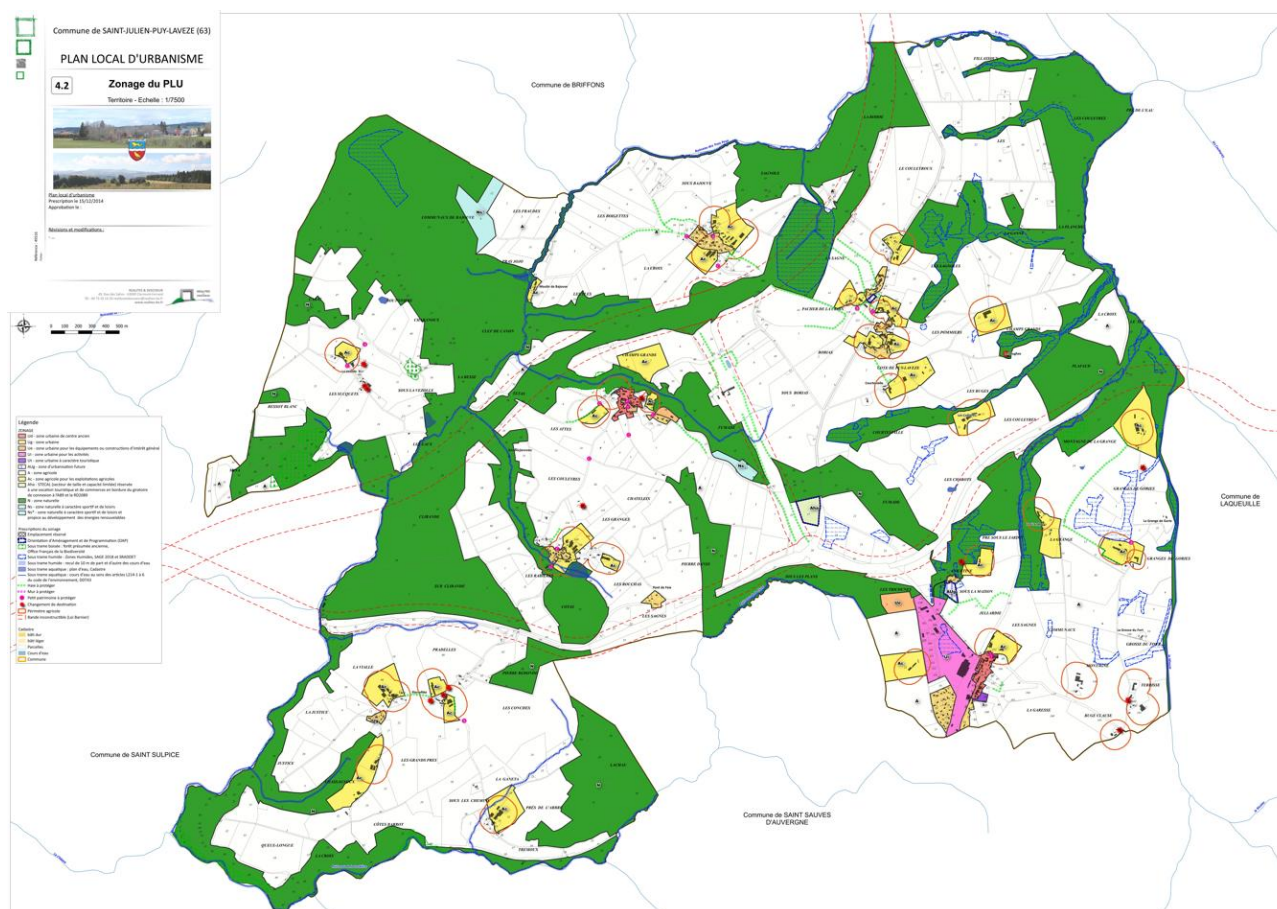
2.2 PROJET EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES 4.71 HA

- **Perspectives économiques :**
 - Nombre d'emploi sur le territoire : 224 en 2020.
 - Evolution antérieure du nombre d'emplois : + 38 emplois depuis 2009.
- **Capacités de densification des zones urbaines :**
 - Surfaces disponibles en zone d'activités économiques : 2.01 ha.
 - Surfaces disponibles en zone d'activités touristiques : 0 ha.
 - Surfaces en friches (industriel ou commerciale) : 0 ha.
- **Projet :**
 - Maintien des espaces économiques existants.
 - Maintien des espaces touristiques existants.
 - Surface économique projetée : 2.70 ha.

2.3 PROJET EN MATIERE D'EQUIPEMENT

- **Perspectives en matière d'équipements :**
 - Nombre d'équipements sur le territoire : 26 équipements commercial et de services.
6 équipements publics et scolaires (mairie, cimetière, église, école primaire, micro crèche, cantine)
- Equipements de sport, loisirs et culture : 1 terrain de rugby, 1 terrain de motocross, 1 terrain Agility, 3 terrains de pétanque, 1 salle des fêtes.
- **Capacités de densification des zones urbaines :**
 - Surfaces disponibles en zone d'équipements : 0.20 ha.
- **Projet :**
 - Besoin d'espace à proximité de la salle des fêtes et du terrain de rugby.
 - Surface d'équipements projetée : 0.48 ha.

SECTEURS CONCERNES PAR LA DEMANDE DE DEROGATION



Projet de plan de zonage PLU STADE ARRET

L'élaboration du PLU a permis à la collectivité d'avoir une réflexion sur un nouveau projet à horizon 2033 et de retravailler les objectifs d'accueil de population et les secteurs de développement résidentiel.

Ainsi, l'accueil de population a été concentré sur le centre-bourg de Saint-Julien, le pôle attractif de la Gare de Laqueuille, les villages de Puy-Lavèze et de la Courtine. Les hameaux de Pierrefitte et de Pont de Feix sont également identifiés, car sans enjeu agricole notable (alors que les autres hameaux du territoire présentent de forts enjeux agricoles). D'autre part, les villages de Bajouze et Feix, malgré la présence d'enjeux agricoles, sont également identifiés car présentant un tissu bâti conséquent et relativement groupé.

Les zones à urbaniser sont limitées et réduites afin de prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière et les enjeux paysagers et environnementaux. La commune souhaite accueillir des habitants de manière progressive afin de pérenniser ses équipements et services.

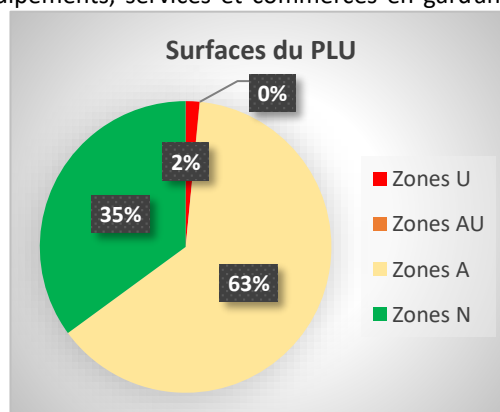
La collectivité a travaillé un projet en vue de maintenir l'attractivité de la commune en termes d'activités économiques (zones d'activités, agriculture), d'accueil de population, d'offre en équipements, services et commerces en gardant comme fil rouge la préservation des espaces naturels et agricoles.

Les zones urbaines représentent une surface globale de 48,70 ha soit 1,68 % de l'ensemble du territoire communal.

Les zones à urbaniser représentent une superficie de 1,19 ha, soit 0,04% de la superficie communale.

Les zones constructibles représentent donc 1,72 % de l'ensemble du territoire.

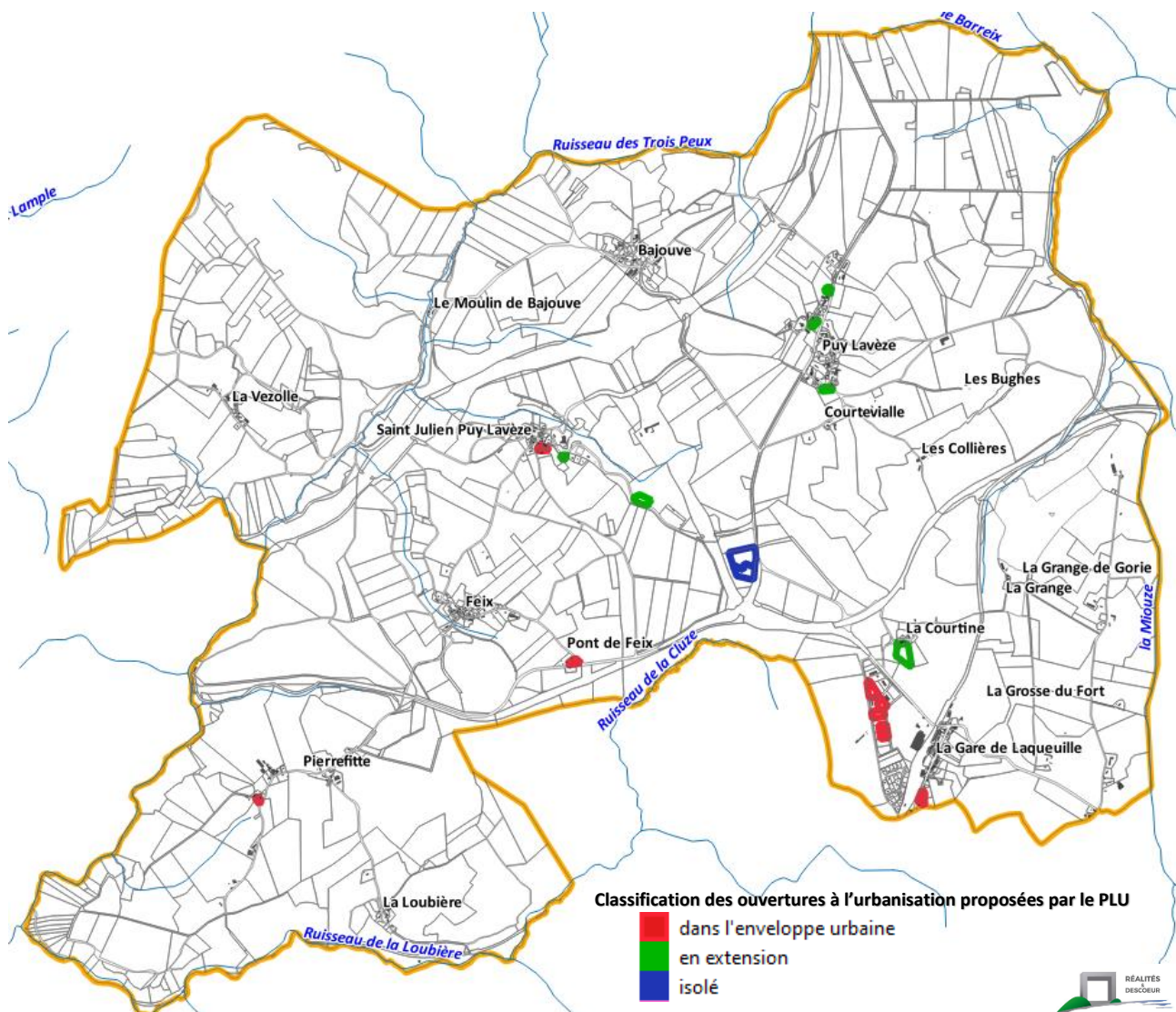
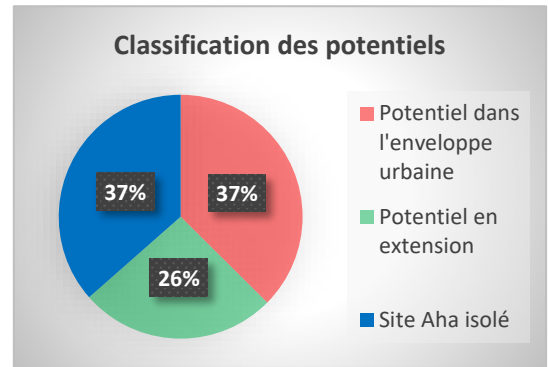
Les zones agricoles et naturelles concernent donc la très grande majorité du territoire (98,28 %).



Au sein de ces espaces, les zones agricoles concernent plus de surface, couvrant 63,17 % du territoire communal contre 35,11 % pour les zones naturelles.

La carte ci-dessous montre à l'échelle du territoire communal, les évolutions entre l'état actuel (RNU) et la proposition de zones ouvertes à l'urbanisation du futur PLU :

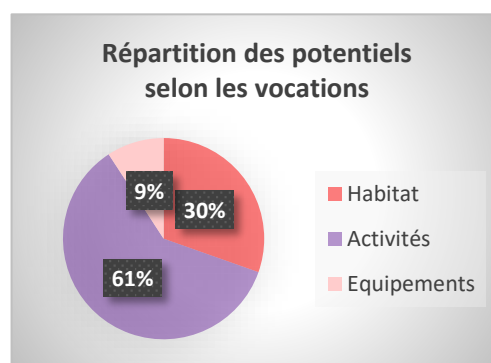
- Les zones ROUGES correspondent à des ouvertures réalisées dans l'enveloppe urbaine. Il s'agit de potentiels constructibles classés dans des zones urbaines et qui sont à appréhender comme des dents creuses = 2,58 ha.
- Les zones VERTES correspondent à des ouvertures réalisées en extension de la trame bâtie = 2,12 ha. Il s'agit de potentiels constructibles classés dans les zones suivantes : la zone Ug de Saint Julien, la zone Ns de Saint Julien, les zones Ug de Puy Lavèze et la zone AUG de La Courtine.
- Les zones BLEUES correspondent à des ouvertures réalisées en discontinuité, de manière isolée = 2,70 ha. Il s'agit de la zone Aha spécifiquement dédiée pour la promotion touristique et commerciale du territoire.



Capacités d'accueil STADE ARRET			
Secteur	Vocation	Surface (m²)	Classification
Saint Julien	Equipements (Ue)	2008	Dans l'enveloppe urbaine
Saint Julien	Habitat (Ug)	1096	En extension
Gare de Laqueuille	Activités (Ui)	17677	Dans l'enveloppe urbaine
Gare de Laqueuille	Habitat (Ug)	3154	Dans l'enveloppe urbaine
Puy Lavèze	Habitat (Ug)	3403	En extension
Puy Lavèze	Habitat (AUg)	1924	En extension
La Courtine	Habitat (AUg)	9991	En extension
Pont de Feix	Habitat (Ug)	1993	Dans l'enveloppe urbaine
Pierrefitte	Habitat (Ug)	990	Dans l'enveloppe urbaine
Aha	Activités/Tourisme (STECAL)	27023	Isolé
Saint Julien	Equipements (Ns)	4824	En extension
TOTAL		74 083 m² soit 7,40 ha	

Ces ouvertures à l'urbanisation, quelle que soit la classification, permettent de répondre aux orientations du PADD et de conforter les vocations suivantes :

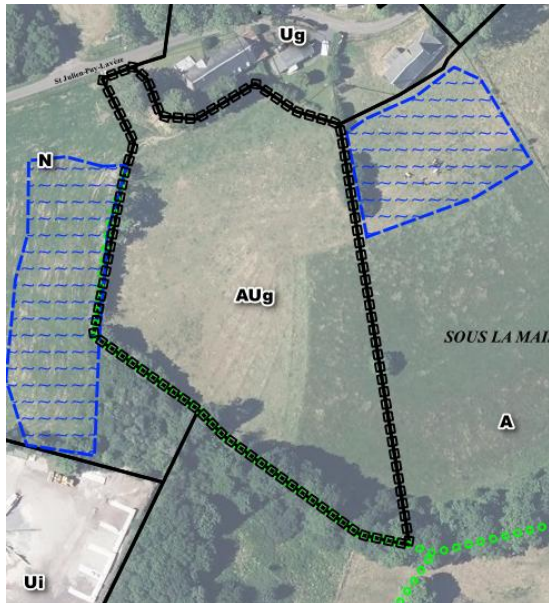
- L'accueil de nouveaux habitants : 2,25 ha
 - o 1,06 ha en zones urbaines
 - o 1,19 ha pour les zones d'urbanisation future AUg de La Courtine et Puy Lavèze
- Le développement des activités : 4,47 ha dont 2,70 ha pour la zone Aha (promotion touristique et commerciale)
- Le complément des équipements : 0,68 ha.



En terme de classifications, les potentiels proposés par le PLU au STADE ARRET se situent :

- 2,58 ha dans l'enveloppe urbaine,
- 2,12 ha en extension,
- 2,70 ha de manière isolée (uniquement pour la zone Aha qui bénéficie d'un emplacement stratégique au niveau du giratoire d'accès à l'autoroute A89).

1. SECTEUR AUG DE LA COURTINE



La Courtine présente peu de constructions, ne nécessitant pas de prime abord, un zonage urbain.

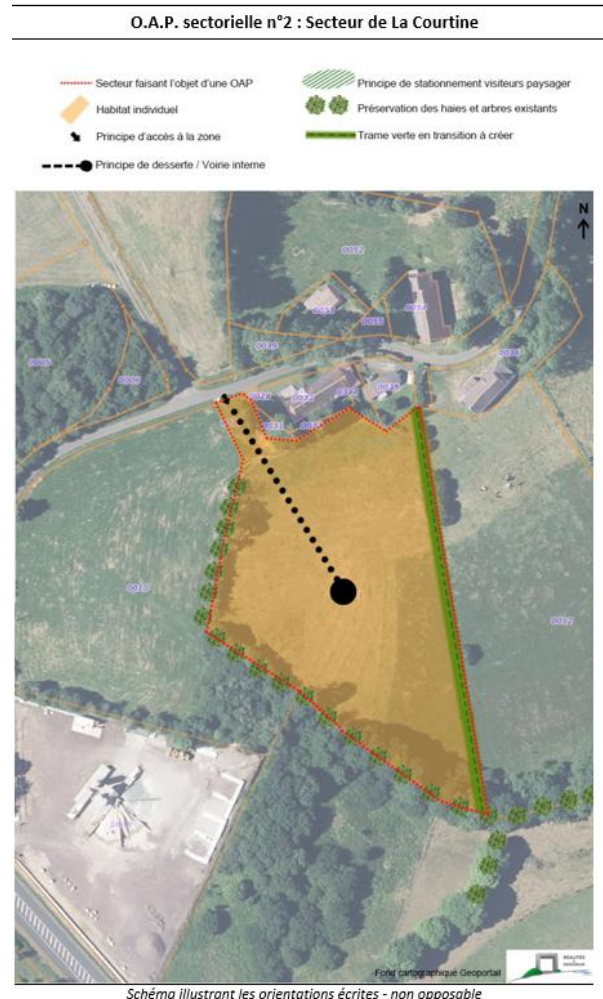
Néanmoins, compte tenu de l'absence d'enjeux agricoles sur ce village (en comparaison avec les autres villages très agricoles) et de sa proximité de la Gare de Laqueuille (village le plus dynamique et attractif du territoire) et des infrastructures routières, le souhaite de la commune est de permettre d'accueillir sur ce secteur.

La zone AUG porte sur une vaste parcelle, communale. La constructibilité de ce tènement est cadrée par une OAP permettant de s'assurer du respect de plusieurs éléments : condition d'ouverture, nombre minimum de logements à produire, insertion dans le paysage proche et recherche d'un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants.

Secteur non concerné par une ZNIEFF, ni par Natura 2000, mais déclaré à la PAC.

La définition de la zone AUG évite les zones humides, lesquelles sont classées en zones N ou A, et protégées au titre de l'article L.151-23 du cu.

Surface estimée en extension pour la vocation HABITAT : + 9991 m²



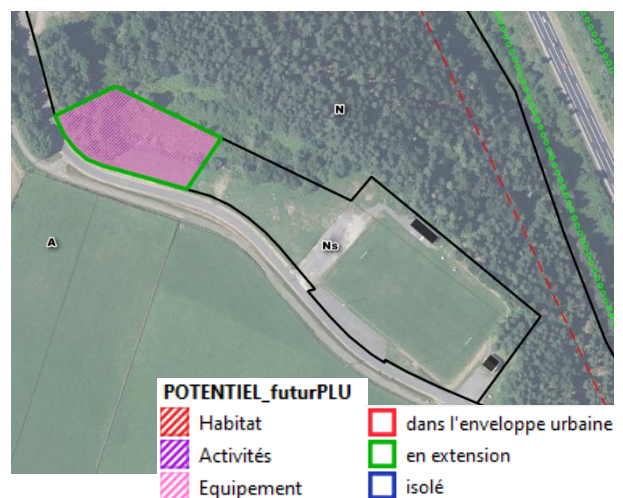
2. SECTEUR NS DE SAINT JULIEN

Au sud-est du bourg de Saint Julien, la mise en place d'une zone Ns permet de flécher un site de loisirs : terrain de rugby et espace d'éducation canine et agility.

Quelques superficies disponibles appartenant à la commune, et dans la continuité des installations existantes, peuvent permettre de recevoir un équipement complémentaire. Cette zone autorise les constructions sous conditions d'être liées aux équipements d'intérêt général.

Au regard des possibilités offertes par le Règlement, les éventuelles constructions seront très contraintes, en terme de superficie, n'engendrant pas d'impacts notables.

Secteur non concerné par une ZNIEFF, ni par Natura 2000, et sans usage agricole déclaré à la PAC.



Surface estimée en extension pour la vocation EQUIPEMENTS : + 4824 m²

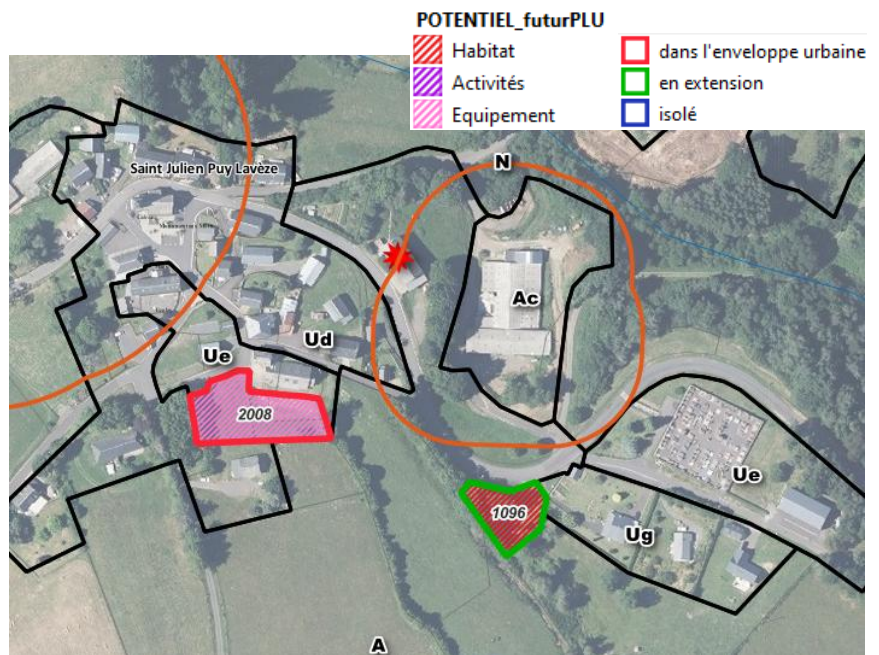
3. SECTEUR UG DE SAINT JULIEN

Une zone Ug propose de regrouper les constructions résidentielles récentes (post 2000) situées à l'écart du noyau ancien (en face du cimetière). Ce secteur bénéficie également de l'absence de contraintes agricoles (contrairement au bourg ancien couvert par plusieurs périmètres de réciprocité agricole).

Un potentiel constructible est offert dans la zone Ug. Il s'agit d'un terrain communal.

Secteur non concerné par une ZNIEFF, ni par Natura 2000, et sans usage agricole déclaré à la PAC.

Surface estimée en extension pour la vocation HABITAT : + 1096 m²



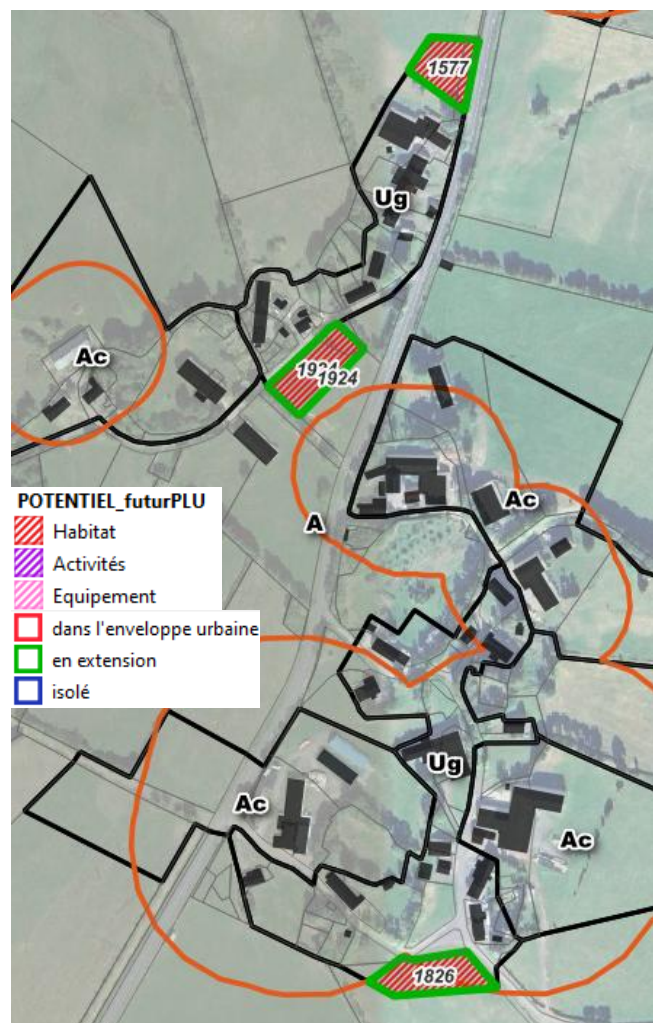
4. SECTEURS UG DE PUY LAVEZE (3 SECTEURS)

Le village de Puy-Lavèze présente une organisation fracturée en 2 secteurs (séparés par la RD82) et offre deux vocations qui s'entremêlent : agricole et habitation. Les zones Ug proposées visent à regrouper les constructions à vocation d'habitation.

Au regard des enjeux agricoles sur le village, du fait de la présence de nombreux établissements recevant des animaux (périmètre de protection), l'identification de tènements sans contrainte, potentiellement libérable pour l'accueil de nouvelles populations a été difficile. Le PLU propose 3 sites très limités :

- Le tènement au nord se situe en extension de l'urbanisation existante, et il est déclaré à la PAC. Confortant l'urbanisation linéaire, il se positionne en entrée du village. Surface = 1577 m².
- Le tènement au sud est déclaré à la PAC et se situe dans un périmètre de réciprocité agricole. Surface = 1826 m².
- Afin de répondre au besoin de logements, la commune a identifié un secteur d'accueil sur le village de Puy-Lavèze. La commune dispose d'un terrain communal, le long de la RD82, identifié en zone AUG, d'une surface de 1924 m². Il s'agit d'un des rares secteurs en accroche des 2 entités urbaines et sans enjeu agricole. Il est ainsi à appréhender comme un potentiel inscrit dans l'enveloppe urbaine. Une OAP est définie sur la zone AUG afin de cadrer l'opération. Secteur non concerné par une ZNIEFF, ni par Natura 2000.

Surface estimée en extension pour la vocation HABITAT : + 5327 m²



5. SECTEUR AHA



La zone Aha est un STECAL (secteur de taille et capacité limitée) à vocation touristique en bordure du giratoire de connexion à l'A89 et la RD2089.

Ce secteur est identifié par la Commune comme site stratégique pour la construction d'un bâtiment dédié à la promotion du territoire, porté par Dôme Sancy Artense au niveau du giratoire d'accès à l'autoroute A89. Portant sur une surface foncière d'environ 27 000 m², il a reçu un avis conforme favorable de la CDPENAF en date du 21/10/2021.

L'aménagement de cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU. Lors du travail de délimitation de cette zone, les enjeux paysagers et environnementaux ont été pris en compte et une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie sur l'ensemble de la zone pour travailler l'insertion paysagère du futur développement économique.

Secteur non concerné par une ZNIEFF, ni par Natura 2000, mais la partie sud de la zone est à usage agricole (9216 m²) déclaré à la PAC, et, la partie nord se rattache à des espaces naturels/boisés (17 807 m²).

Surface estimée en extension pour la vocation ACTIVITES/TOURISME : + 27 023 m²

O.A.P. sectorielle n°3 : Secteur du giratoire RN89/RD82



Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable.

CONCLUSION

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Julien Puy Lavèze présente les surfaces suivantes :

Zones	Superficie PLU STADE ARRET	% de la superficie communale
Zones urbaines		
Ud	5,31	
Ug	16,52	
Ue	4,61	
Ui	21,82	
Ut	0,42	
Total zones U	48,70	1,68%

Zones à urbaniser		
AUg	1,19	
Total zones AU	1,19	0,04%
Total zones constructibles (U+AU)	49,89	1,72%

Zones agricoles		
A	1722,85	
Ac	102,86	
Aha	2,70	
Total zones A	1828,41	63,17%

Zones naturelles		
N	1005,65	
Ns	2,35	
Ns*	8,28	
Total zones N	1016,29	35,11%
Total zones agricoles et naturelles	2844,71	98,28%

TOTAL	2894,60	100%
--------------	----------------	-------------

Les zonages se calent sur les limites communales (source : SIG, pci-parcellaire).

Globalement, l'équilibre du territoire est conservé.

Les ambitions communales traduites par le PLU, visent à :

- **préserver l'existant et densifier dans les enveloppes urbaines actuelles**, afin d'éviter autant que possible la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels. Les zonages constructibles proposés traduisent cet enjeu (limité à l'existant, potentiel constructible dans l'enveloppe bâtie).
- - Le territoire communal est en RNU. Le projet d'élaboration du PLU couvre la totalité du territoire. L'accueil de population a été concentré sur le centre-bourg de Saint-Julien, le pôle attractif de la Gare de Laqueuille, les villages de Puy-Lavèze et de la Courtine. Les hameaux de Pierrefitte et de Pont de Feix sont également identifiés, car sans enjeu agricole notable.
Les zonages urbains ont cherché à se limiter à l'enveloppe bâtie des unités identifiées, tout en donnant la possibilité d'accueillir à hauteur des ambitions du PADD.

- Les zones à urbaniser pour la vocation habitat sont limitées, réduites, afin de prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière et les enjeux paysagers et environnementaux. La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants de manière raisonnée et progressive afin de pérenniser ses équipements et services.
Ainsi, 2 sites d'accueil AUg sont proposés sur des terrains communaux (à Puy Lavèze et La Courtine). Leur ouverture à l'urbanisation est cadrée par des OAP.

- **soutenir le développement économique.**

La vocation économique de la commune est un axe du projet communal.

En lien avec les orientations du PADD et pour répondre aux objectifs d'accueil d'activités économiques intercommunales et communales, le projet de PLU propose :

- Une zone Ui pour flécher la zone d'activités existante (intercommunale) se limitant au plan d'aménagement existant et aux installations en activité.
- Un STECAL Aha identifiant un projet d'envergure pour le développement touristique du territoire. La construction d'un bâtiment dédié à la promotion du territoire est porté par Dôme Sancy Artense au niveau du giratoire d'accès à l'autoroute A89. Ce projet a reçu un avis conforme favorable de la part de la CDPENAF en date du 21/10/2021.

- **préserver les espaces agraires et naturels du territoire des nouvelles constructions et ainsi réduire le plus possible le mitage des paysages.**

Les zones agricoles et naturelles concernent donc la très grande majorité du territoire (98,28 %).

Au sein de ces espaces, les zones agricoles concernent plus de surface, couvrant 63,17 % du territoire communal contre 35,11 % pour les zones naturelles.

Il résulte ainsi que le projet d'élaboration du PLU de Saint-Julien-Puy-Lavèze :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.