AURORE
ENTRE DORE ET ALLIER

ENTRE
DORE & ALLIER
Communauté de communes

PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

1.4.2

Atlas cartographique du Potentiel Foncier Urbanisable

Orléat

DECEMBRE 2024

Crédit photos : Communauté de communes Entre Dore et Allier

PRESCRIPTION
Délibération du Conseil Communautaire du 29/09/2021

ARRET DU PROJET
Délibération du Conseil Communautaire du 17/12/2024

APPROBATION DU PROJET
Délibération du Conseil Communautaire du.....

CAMPUS
DÉVELOPPEMENT
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
04 73 45 19 44
urbanisme@campus63.fr

MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Aménagement et Développement Durables
111, rue du 1er mars 1943
69100 Villeurbanne
04 78 03 18 18
agence@mosaique-environnement.com

NOTICE EXPLICATIVE

L'atlas cartographique par commune met en regard le projet de zonage du PLUi-H avec le zonage du document d'urbanisme communal en vigueur (PLU ou Carte Communale). Cet atlas fait partie de la justification des choix du projet, présenté en pièce 1.4.1 du Rapport de Présentation. Il illustre les évolutions apportées au règlement graphique par le PLUi-H.

L'atlas cartographique présente également **le potentiel foncier urbanisable défini par le PLUi-H**, à la fois en extension et en densification des espaces bâtis.
Il s'appuie notamment sur l'analyse des **capacités de densification** et de mutation des espaces bâtis, réalisée sur le fondement de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme (cf. pièce 1.1 du Rapport de présentation), qui a permis d'identifier les ***dents creuses*** à potentiel urbanisable au sein de l'enveloppe urbaine qui sont ici mises en relief sur le plan de zonage du PLU ou de la Carte Communale en vigueur.

Dans ce cadre, cet atlas cartographique localise sur chaque commune, dans les zones urbaines et à urbaniser du PLUi-H, les espaces suivants :

- **Le Potentiel Foncier Urbanisable en densification des espaces bâtis**

Ce potentiel en densification comprend l'ensemble des « ***dents creuses*** », et notamment les terrains non-bâtis au sein de l'enveloppe urbaine, optimisables correspondants à des terrains qui peuvent être divisés pour accueillir des constructions supplémentaires, ou mutables pour des projets de renouvellement urbain, dès lors que la configuration des lieux le permet.

Ce potentiel foncier en densification est mobilisé pour l'essentiel par son classement en zone urbaine du PLUi-H.

- **Le Potentiel Foncier Urbanisable en extension des espaces bâtis**

Ce potentiel ***en extension*** comprend les parcelles non-bâties localisées en limite des espaces bâtis ou dans leur prolongement. Ce potentiel comprend également les nouveaux secteurs de développement de l'urbanisation, le cas échéant, en discontinuité de l'enveloppe urbaine.

Selon les cas, ce potentiel en extension est mobilisé par un classement en zone urbaine ou en zone à urbaniser du PLUi-H.

Enfin, deux indicateurs complémentaires, non comptabilisés dans le Potentiel Foncier Urbanisable (PFU), sont à prendre en compte dans la lecture de cet atlas cartographique :

- Les « ***coups partis*** » : il s'agit de terrains faisant déjà l'objet de permis de construire délivrés avant le 01/01/2024 ou en cours d'aménagement.
- Les parcelles identifiées comme ***« non aménageables »*** *:* il s'agit de terrains localisés au sein du tissu urbain, difficilement urbanisables en raison de contraintes topographiques, d'accessibilité, naturelles (zones humides par exemple) ou d'espaces verts paysagers à préserver…

L'identification du Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) relève de l'interprétation du bureau d'études. Il a été établi en fonction des informations disponibles à un instant précis (accessibilité, usages, projets en cours…). La répartition « densification » et « extension » du potentiel foncier s'est appuyée sur « *l'étude d'intensité urbaine* » produite par la DDT du Puy-de-Dôme en 2021.
Ces indications peuvent être discutées et ne revêtent donc pas un caractère opposable.

ELEMENTS D'ANALYSE CARTOGRAPHIQUE

Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) du document d'urbanisme communal

- Dent Creuse = capacités de densification
- Extension
- Renouvellement Urbain

Parcelles en cours d'aménagement

- Coup Parti
- Non aménageable

Potentiel Foncier Urbanisable du projet de PLUi-H

- Dent Creuse
- Extension
- Renouvellement Urbain

Parcelles en cours d'aménagement

- Coup Parti
- Non aménageable

LEGENDE DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUi-H

Zonage règlementaire

- Ua - Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux centres-bourgs historiques
- Ub - Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes
- Uc - Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages
- Uav - Zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages
- Uj - Zone de jardins ou d'espaces libres contiguës aux secteurs urbanisés
- Ue - Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Ut - Zone urbaine à vocation d'activités touristiques et d'hébergements touristiques
- Uya - Secteur de la zone urbaine Uy correspondant au Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier
- Uyb - Secteur de la zone urbaine Uy à vocation d'activités artisanales et industrielles
- Uyc - Secteur de la zone urbaine Uy à vocation d'activités commerciales et de services
- Uyc* - Sous-secteur de la zone urbaine Uy destiné à être reconverti pour accueillir des activités de services, d'hotellerie ou de restauration
- Uyd - Secteur de la zone urbaine Uy à vocation de dépôt d'explosifs
- 1AUc - Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat
- 2AUc - Zone à urbaniser à long terme pour accueillir de l'habitat
- 1AUe - Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif
- 2AUe - Zone destinée à être urbanisée à long terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif
- 1AUya - Zone à urbaniser à court terme du Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier
- 1AUyb - Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles
- 2AUya - Zone à urbaniser à long terme du Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier
- 2AUyb - Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles

Prescriptions particulières

- Secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (articles L.151-6 et L.151-7 du CU)
- Emplacement réservé (article L.151-41 du CU)
- Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers (article L.111-6 du CU)
- Secteur non aedificandi (article R.151-31 2° du CU)
- Secteur de protection Z1 contre les nuisances industrielles (article R.151-34 1° du CU)
- Secteur de protection Z2 contre les nuisances industrielles (article R.151-34 1° du CU)
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (article R.151-34 2° du CU)
- Jardins et parcs arborés à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du CU)
- Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du CU)
- Secteur soumis à des prescriptions pour la protection du patrimoine archéologique (article L.522-5 du Code du Patrimoine)
- Limitation de la constructibilité en raison de l'existence d'un PPRi ou d'un aléa inondation (article R.151-34 1° du CU)
- Zones humides avérées (article L.151-23 du CU)
- Zones humides présumées (article L.151-23 du CU)
- Cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique (article L.151-23 du CU)
- Massifs boisés et bosquets à préserver pour le maintien des continités écologiques (article L.151-23 du CU)
- Espaces boisés classés (article L.121-27 du CU)
- Alignement d'arbres et trame bocagère à préserver (article L.151-23 du CU)
- Règles d'implantation des constructions
- Linéaire de protection des commerces et des services (article L.151-16 du CU)
- Arbres isolés à préserver (article L.151-23 du CU)
- Mares à préserver pour des motifs d'ordre écologique (article L.151-23 du CU)

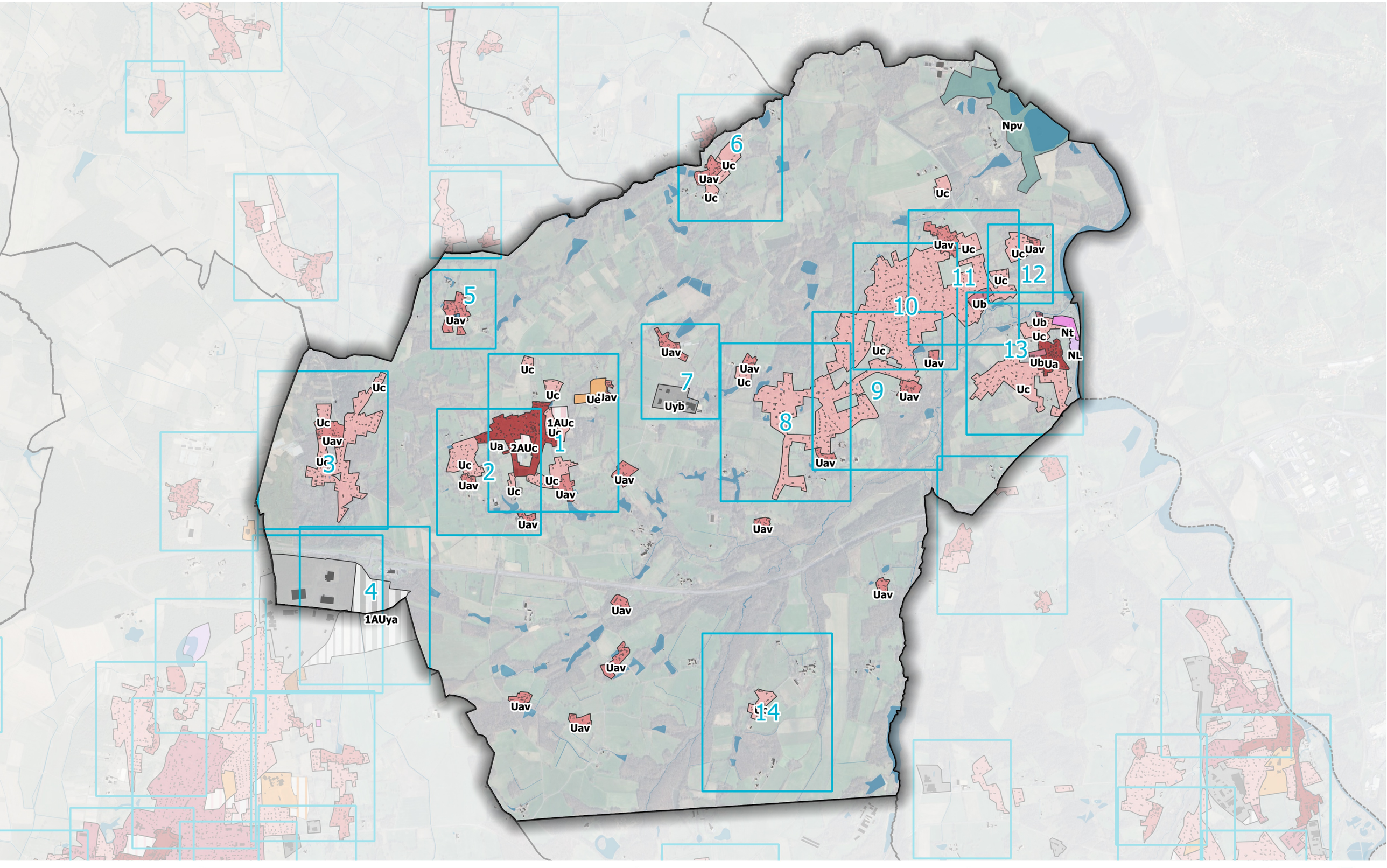
Dispositions agricoles

- Bâtiment agricole générant un périmètre réciprocité
- Périmètre de réciprocité (50 ou 100 m)

Nota : Tous les zonages et prescriptions particulières ne concernent pas l'ensemble des communes

Atlas du Potentiel Foncier Urbanisable

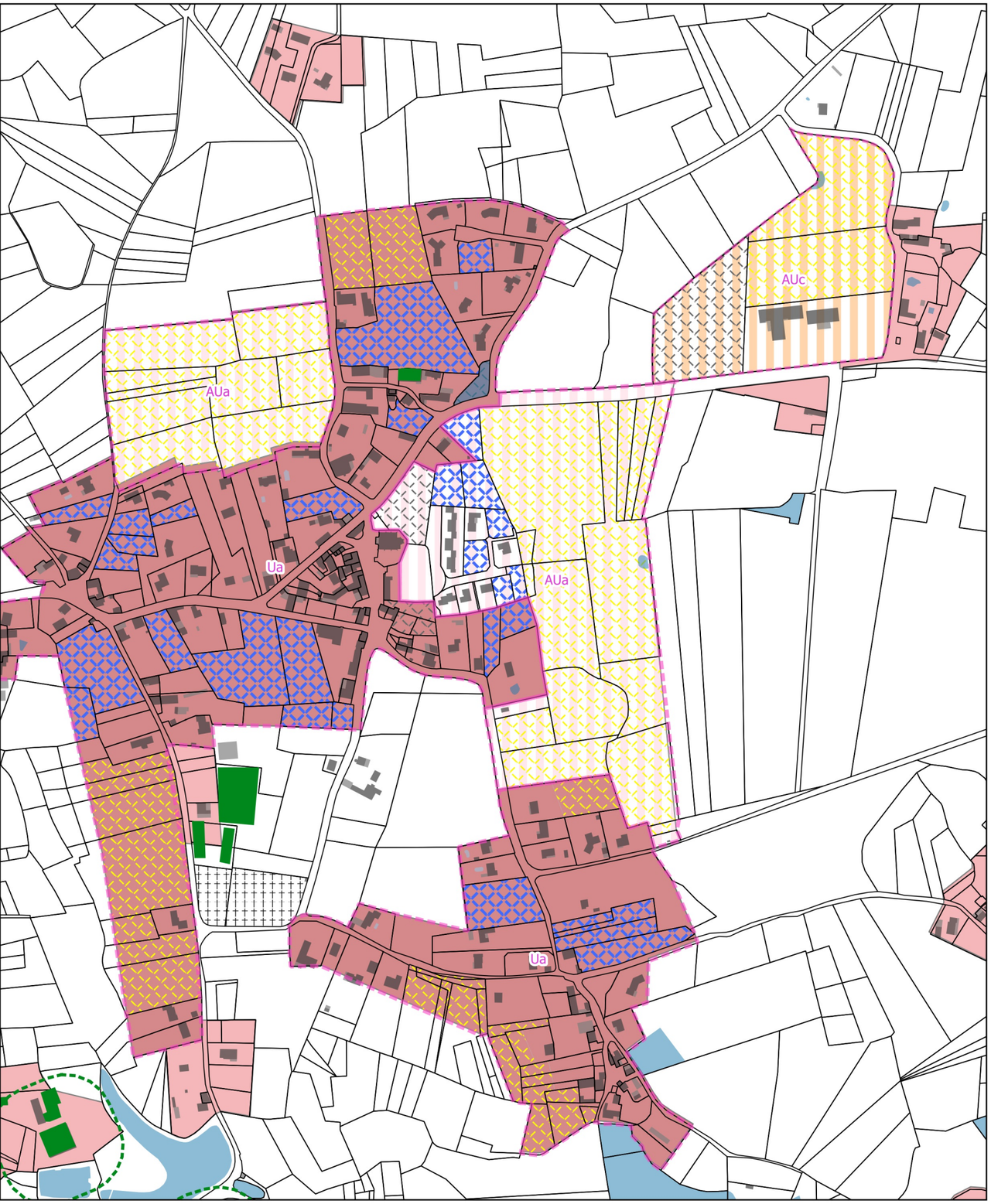
ORLEAT



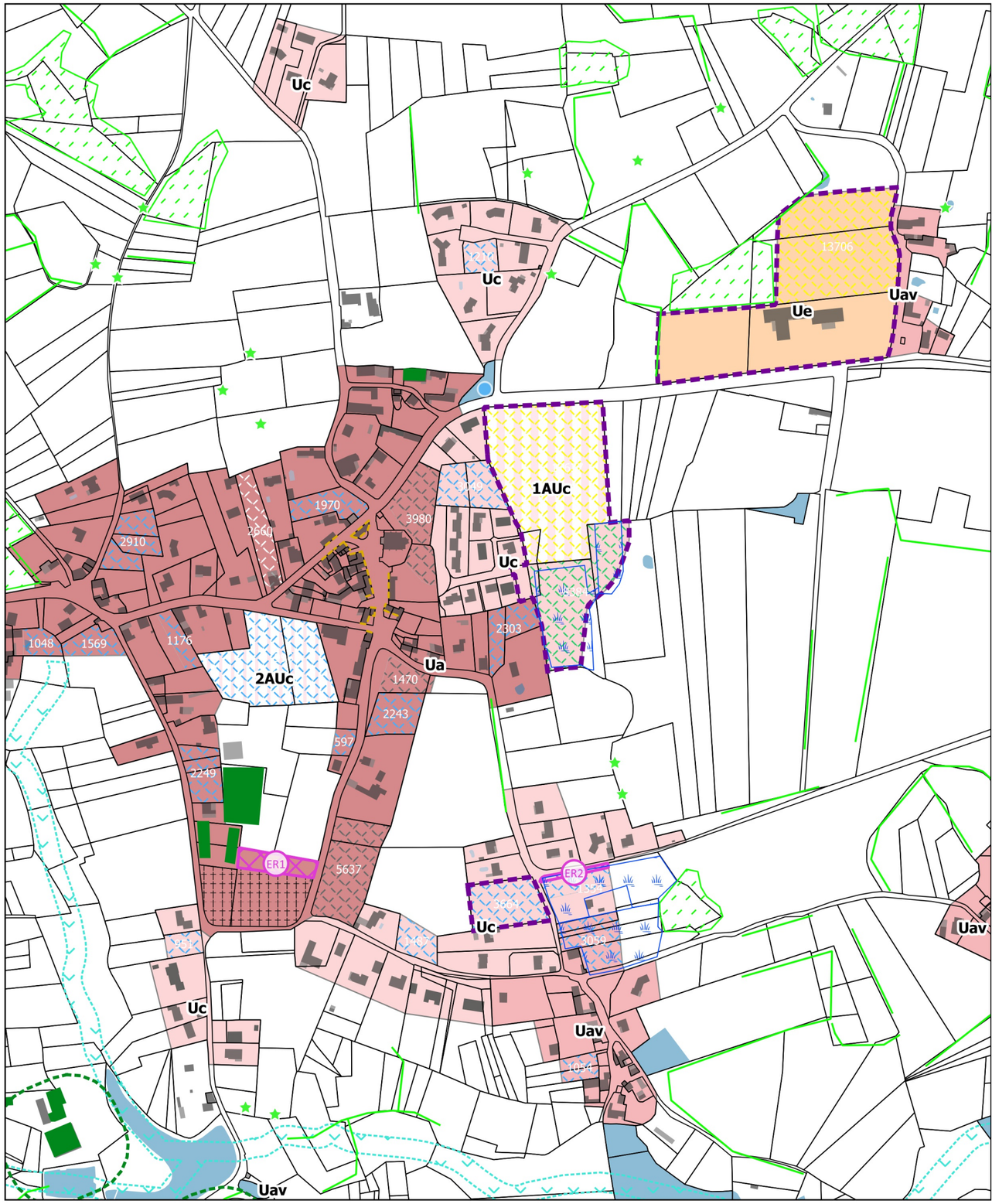
N
0 1 2 km

Réalisation : Campus Développement / décembre 2024
Fond de plan : google satellite / PCI 2024

Potentiel Foncier Urbanisable du PLU ou de la carte communale en vigueur



Potentiel Foncier Urbanisable du projet de PLUi-H



capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

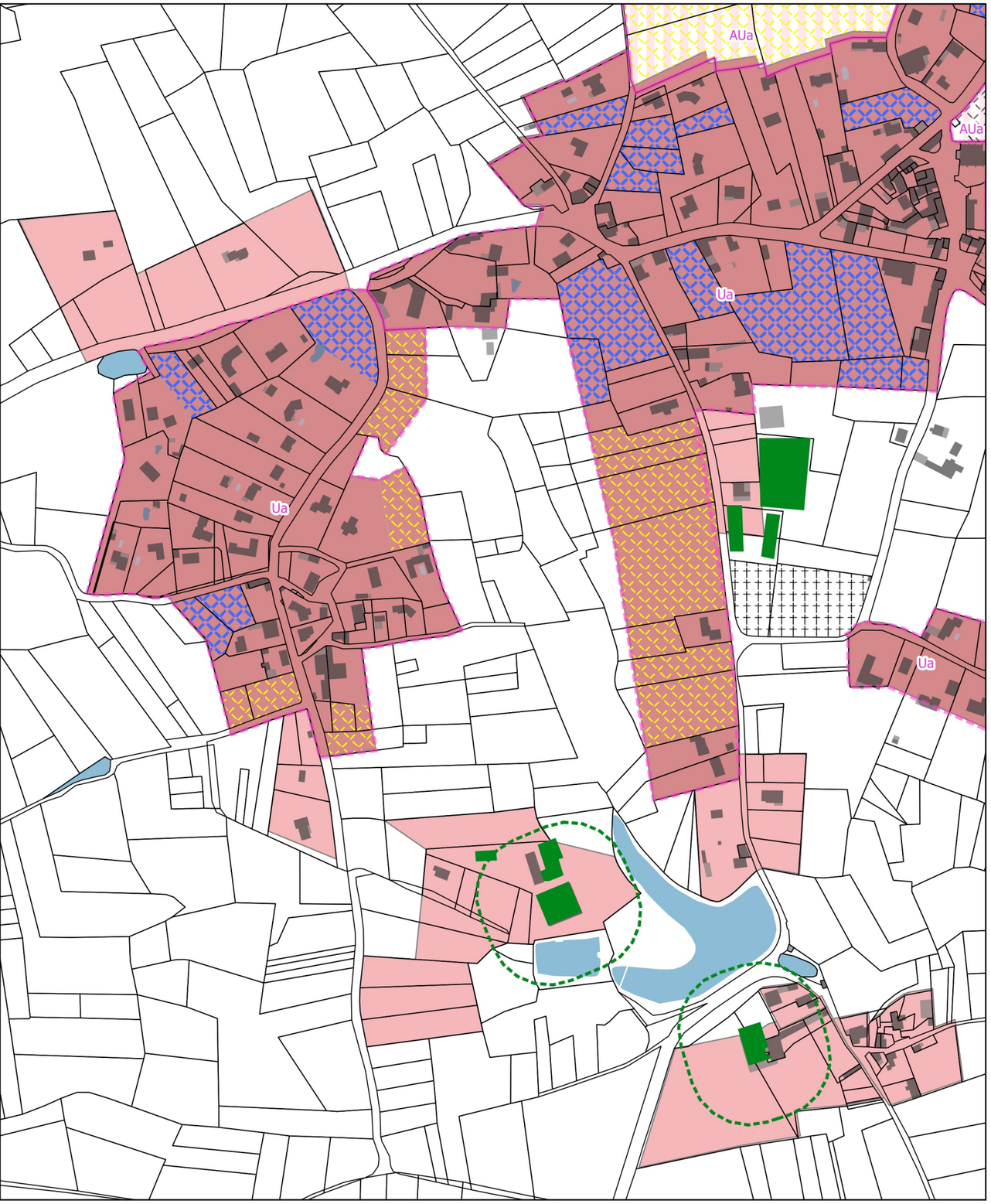
N

1:5 000

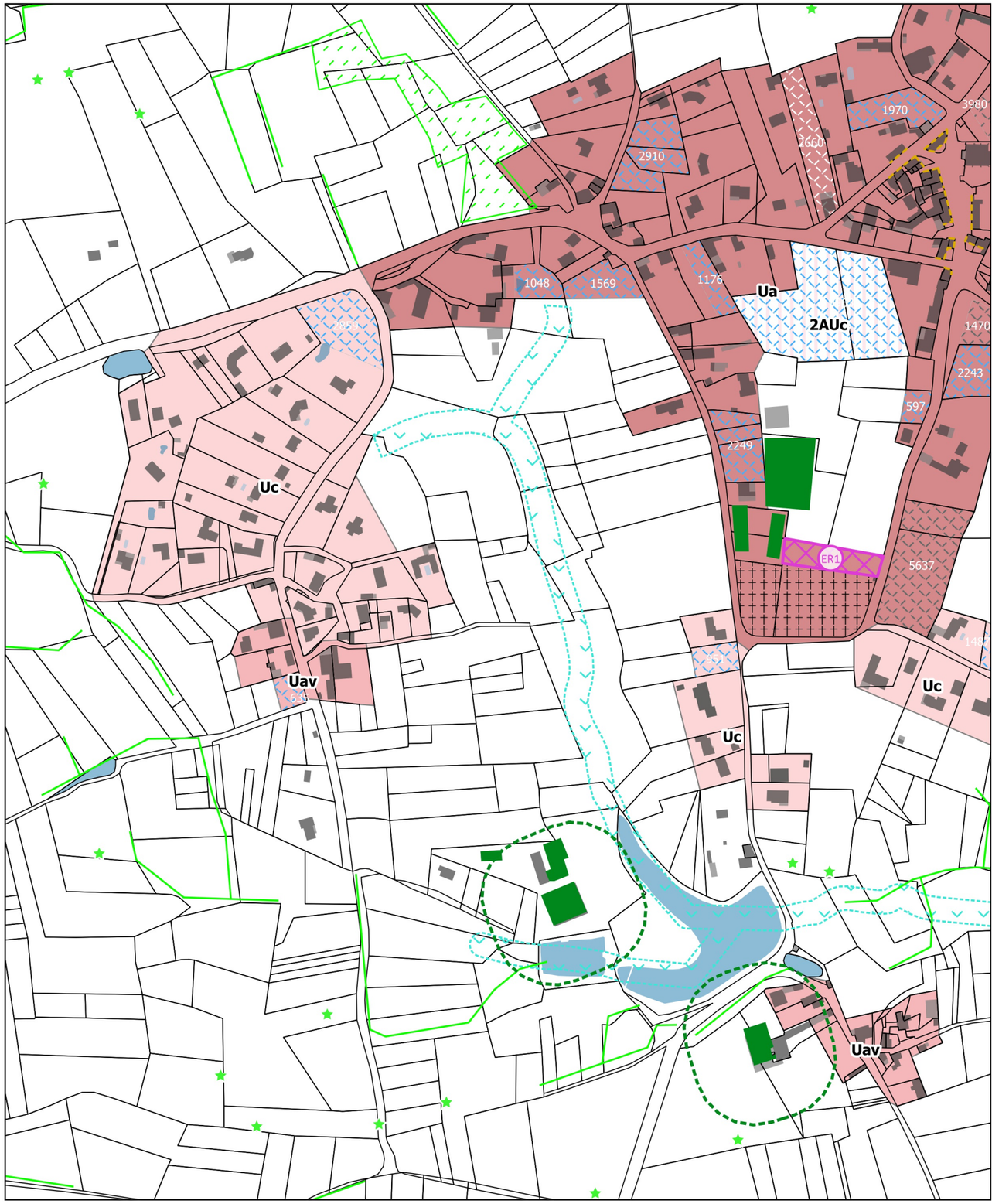
0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / décembre 2024
Fond de plan : PCI 2024

Potentiel Foncier Urbanisable du PLU ou de la carte communale en vigueur



Potentiel Foncier Urbanisable du projet de PLUi-H

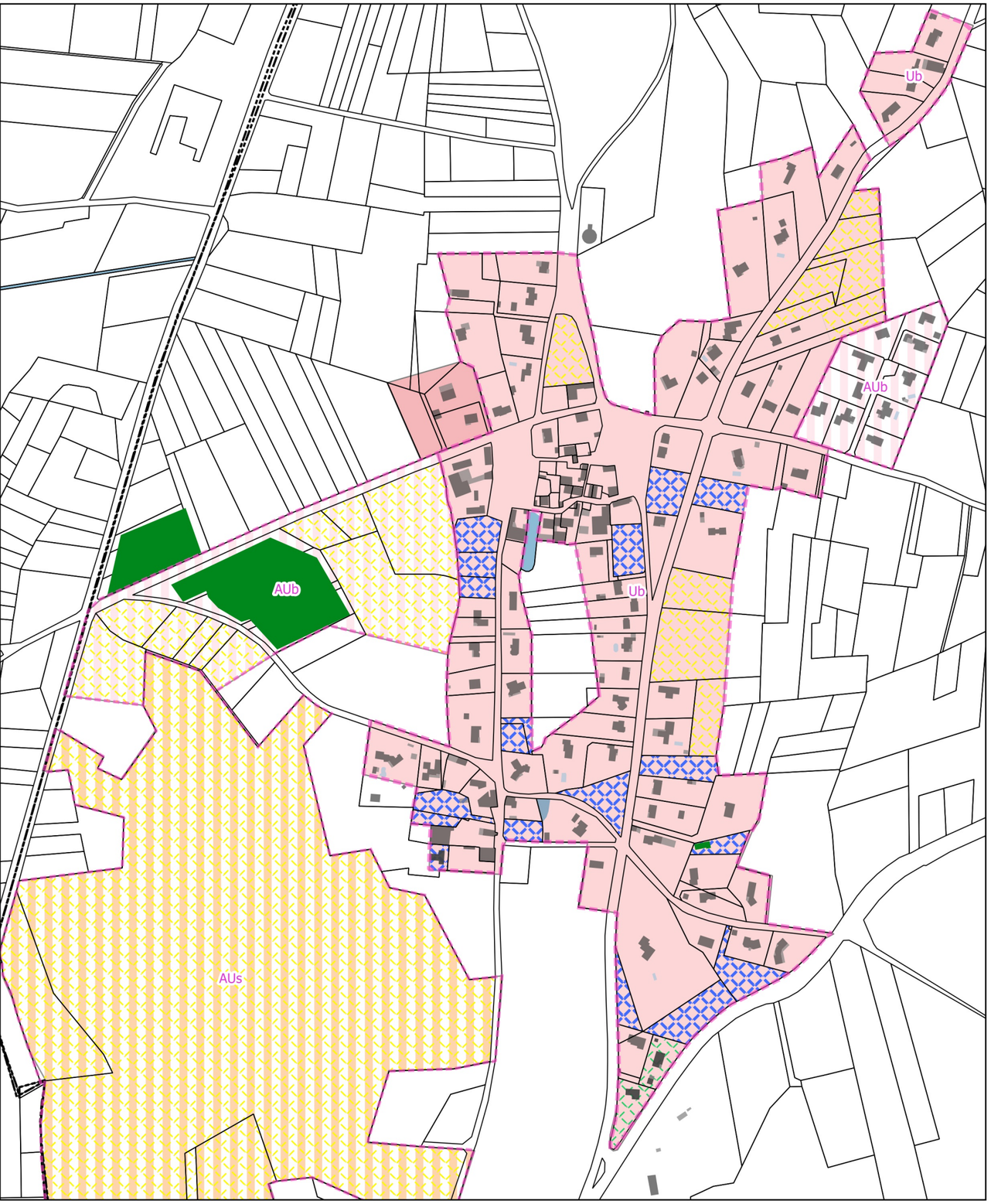


capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

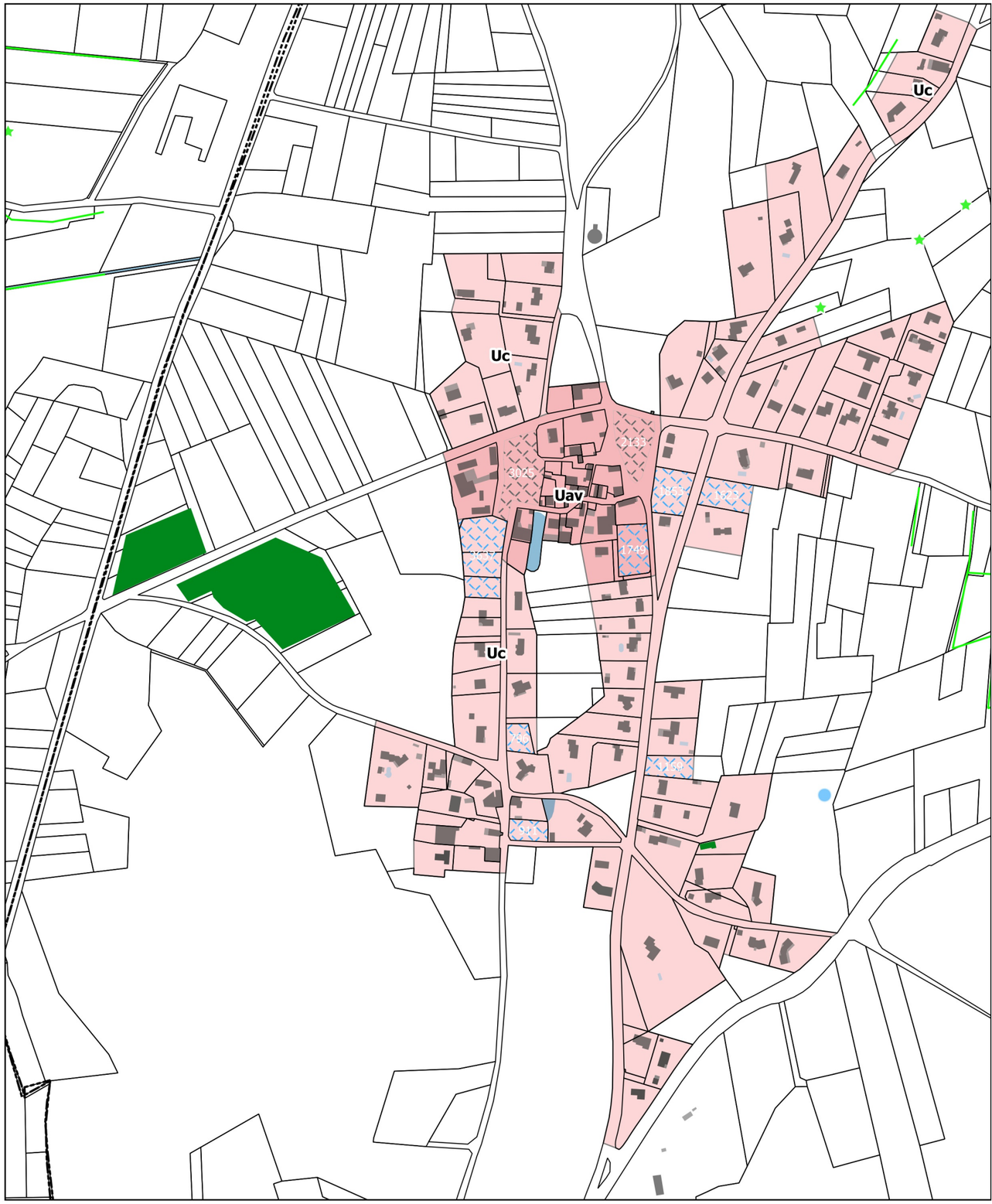
1:4 000 — 0 — 50 — 100 m

Réalisation : Campus Développement / décembre 2024
Fond de plan : PCI 2024

Potentiel Foncier Urbanisable du PLU ou de la carte communale en vigueur



Potentiel Foncier Urbanisable du projet de PLUi-H



capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

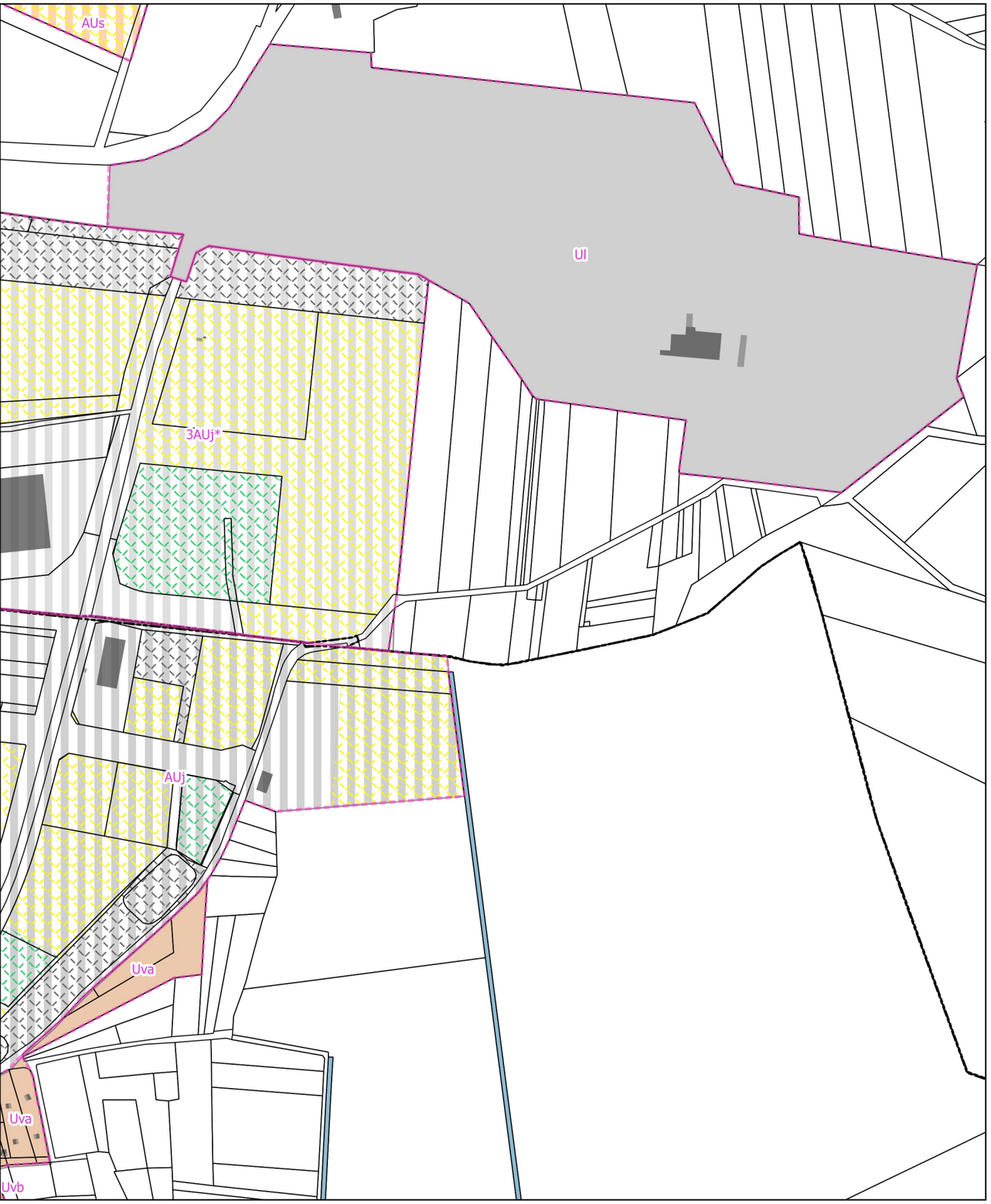
N

1:5 000

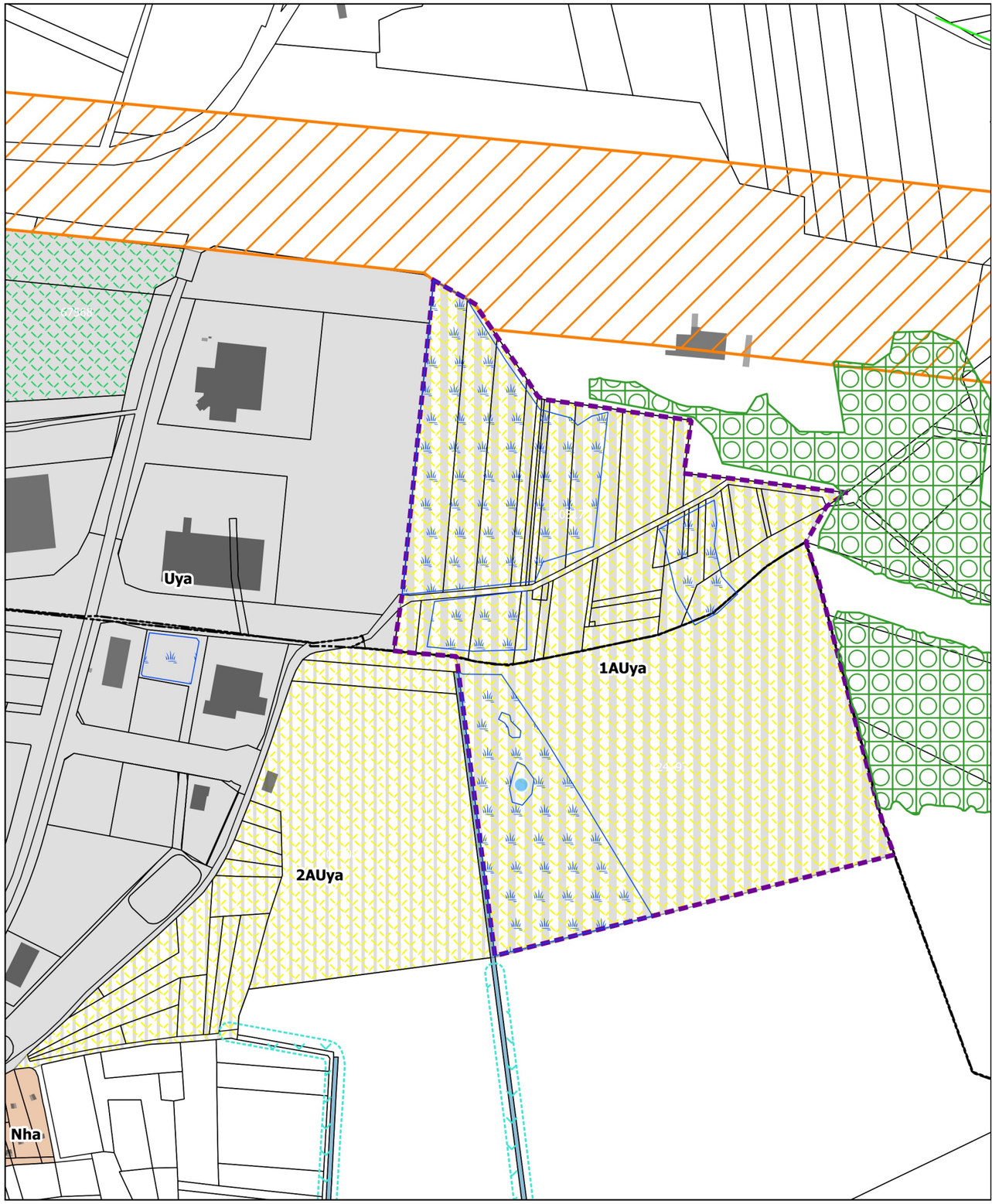
0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / décembre 2024
Fond de plan : PCI 2024

Potentiel Foncier Urbanisable du PLU ou de la carte communale en vigueur



Potentiel Foncier Urbanisable du projet de PLUi-H

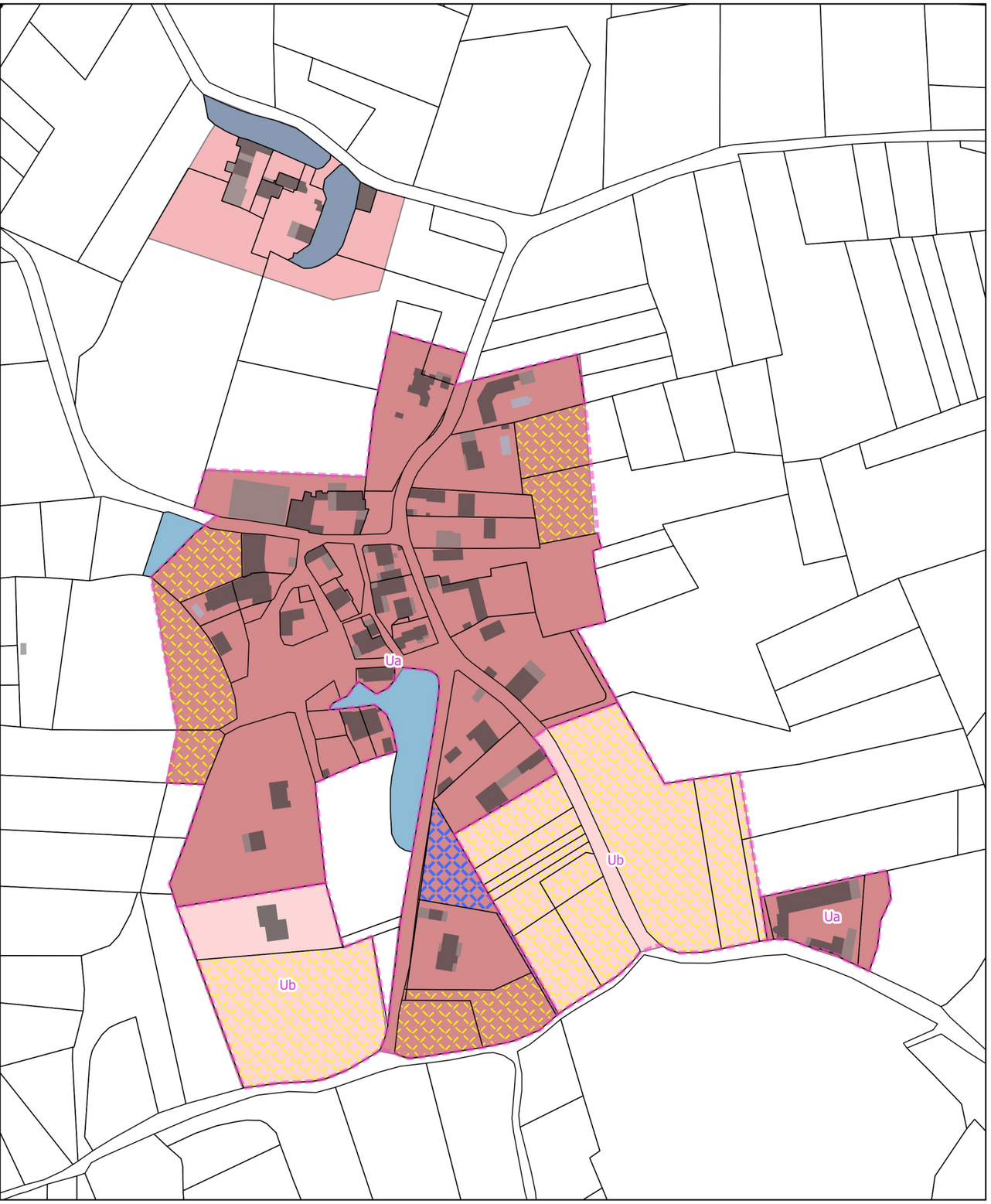


capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

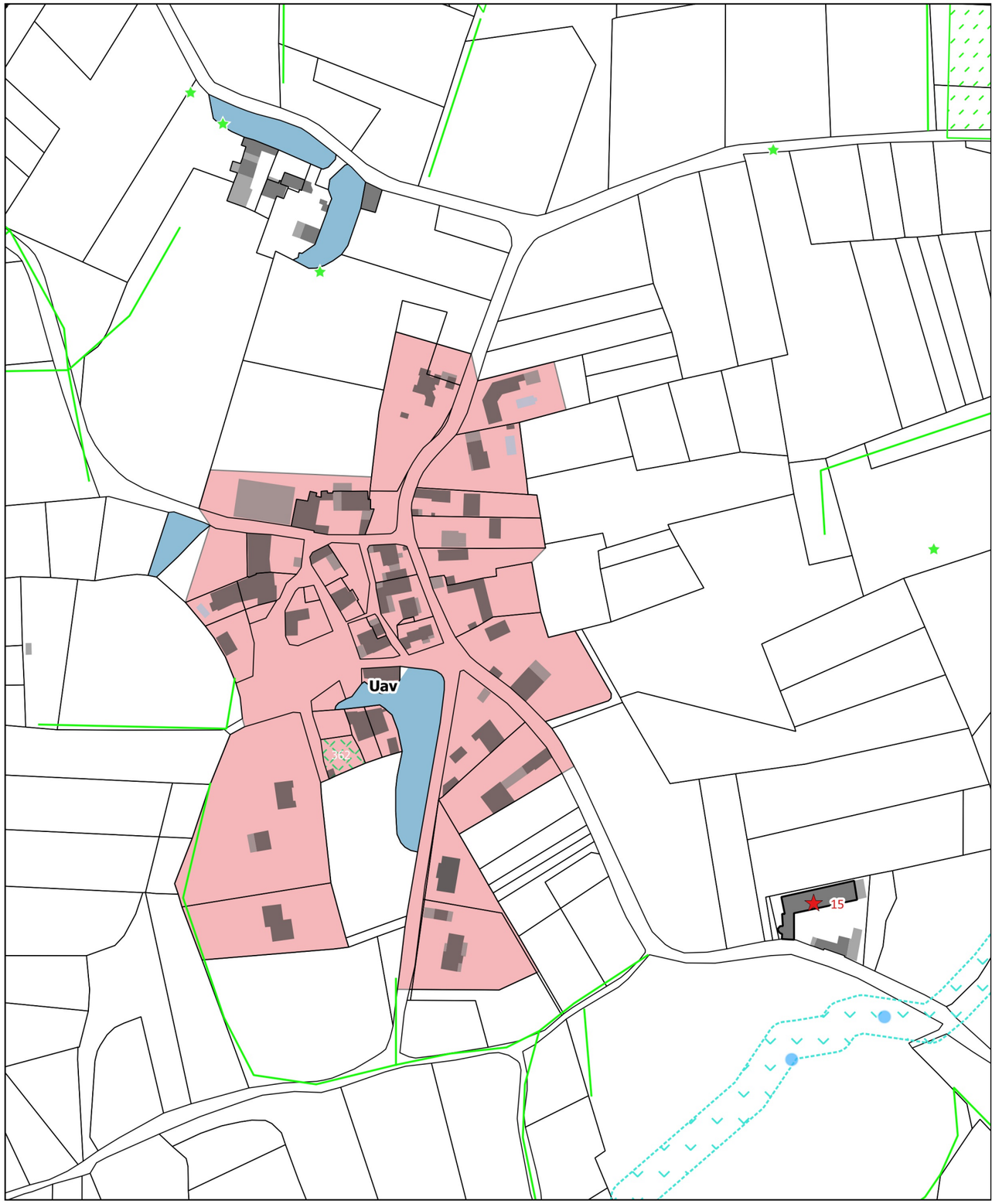
N
1:5 000
0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / décembre 2024
Fond de plan : PCI 2024

Potentiel Foncier Urbanisable du PLU ou de la carte communale en vigueur



Potentiel Foncier Urbanisable du projet de PLUi-H



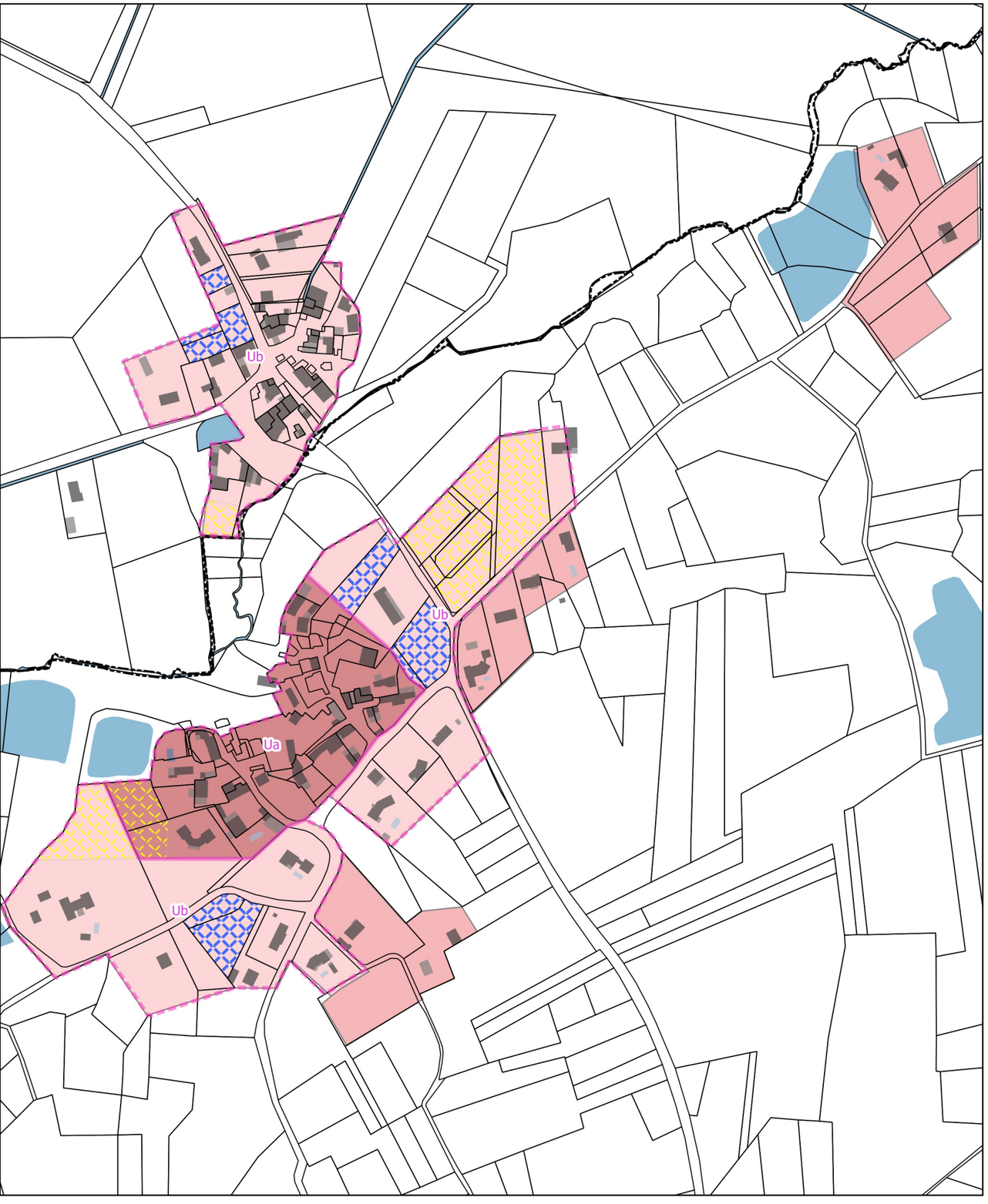
capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

1:2 500

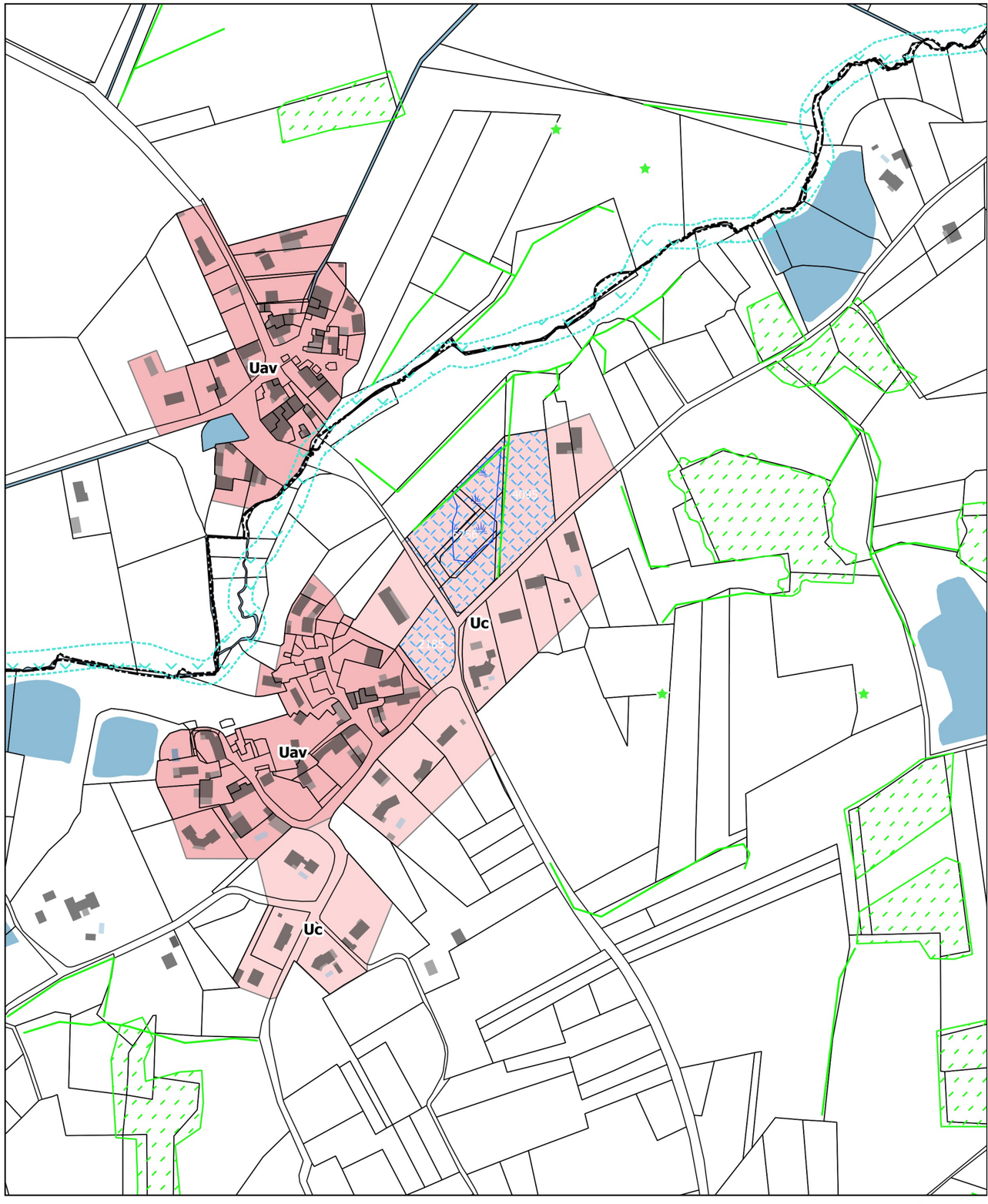
0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / décembre 2024
Fond de plan : PCI 2024

Potentiel Foncier Urbanisable du PLU ou de la carte communale en vigueur



Potentiel Foncier Urbanisable du projet de PLUi-H

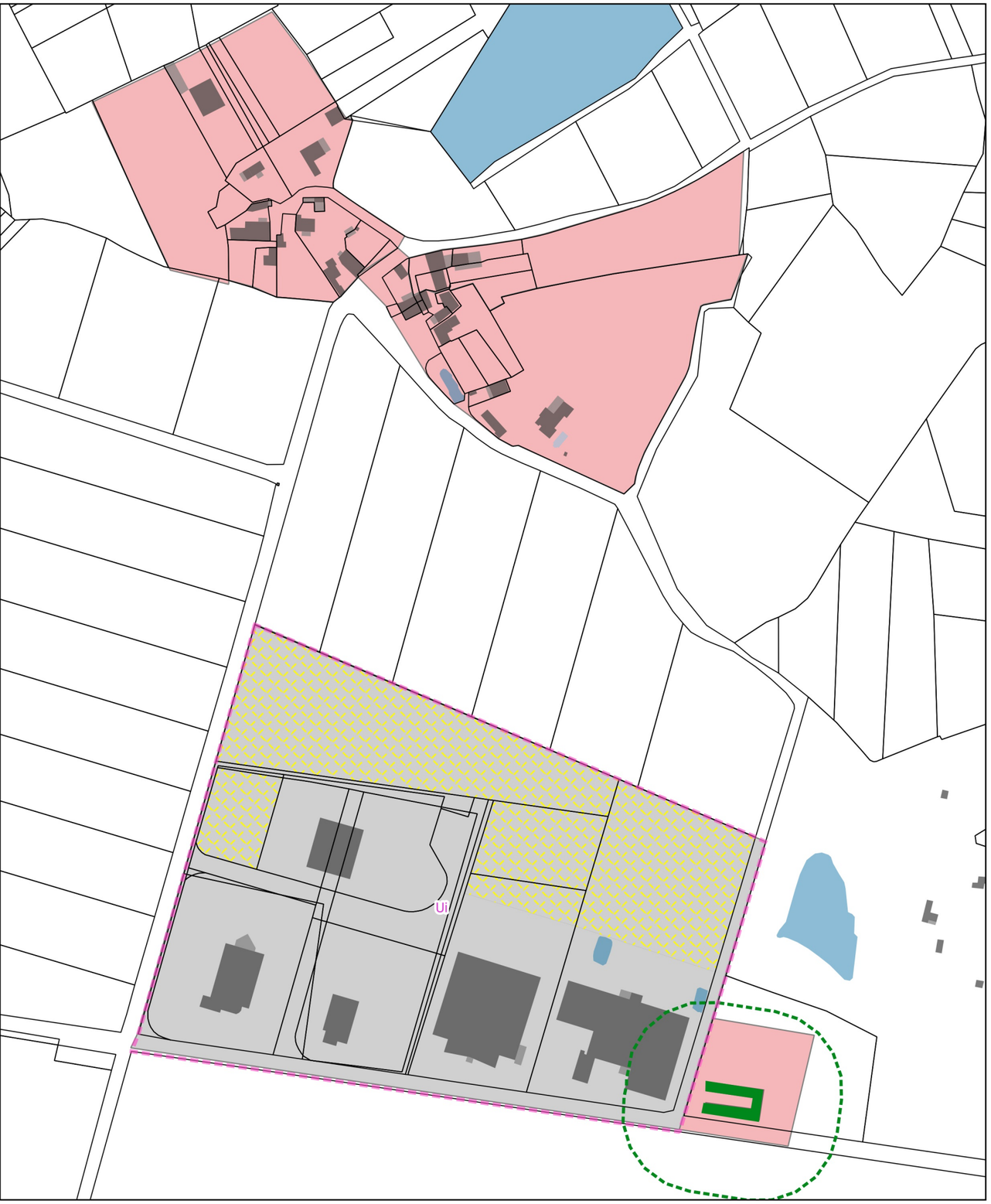


capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

1:4 000 — 0 — 50 — 100 m

Réalisation : Campus Développement / décembre 2024
Fond de plan : PCI 2024

Potentiel Foncier Urbanisable du PLU ou de la carte communale en vigueur



Potentiel Foncier Urbanisable du projet de PLUi-H

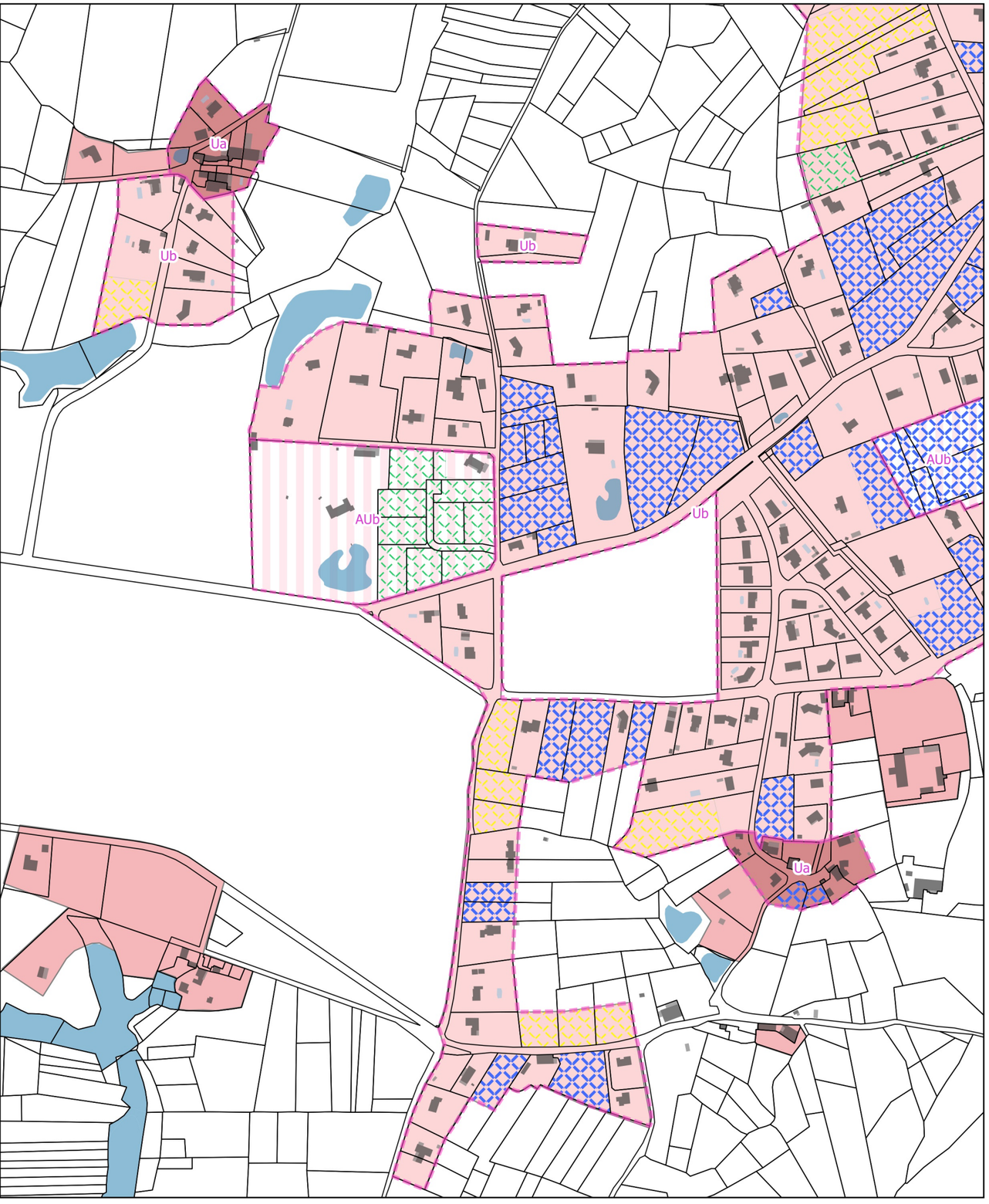
capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

1:3 000

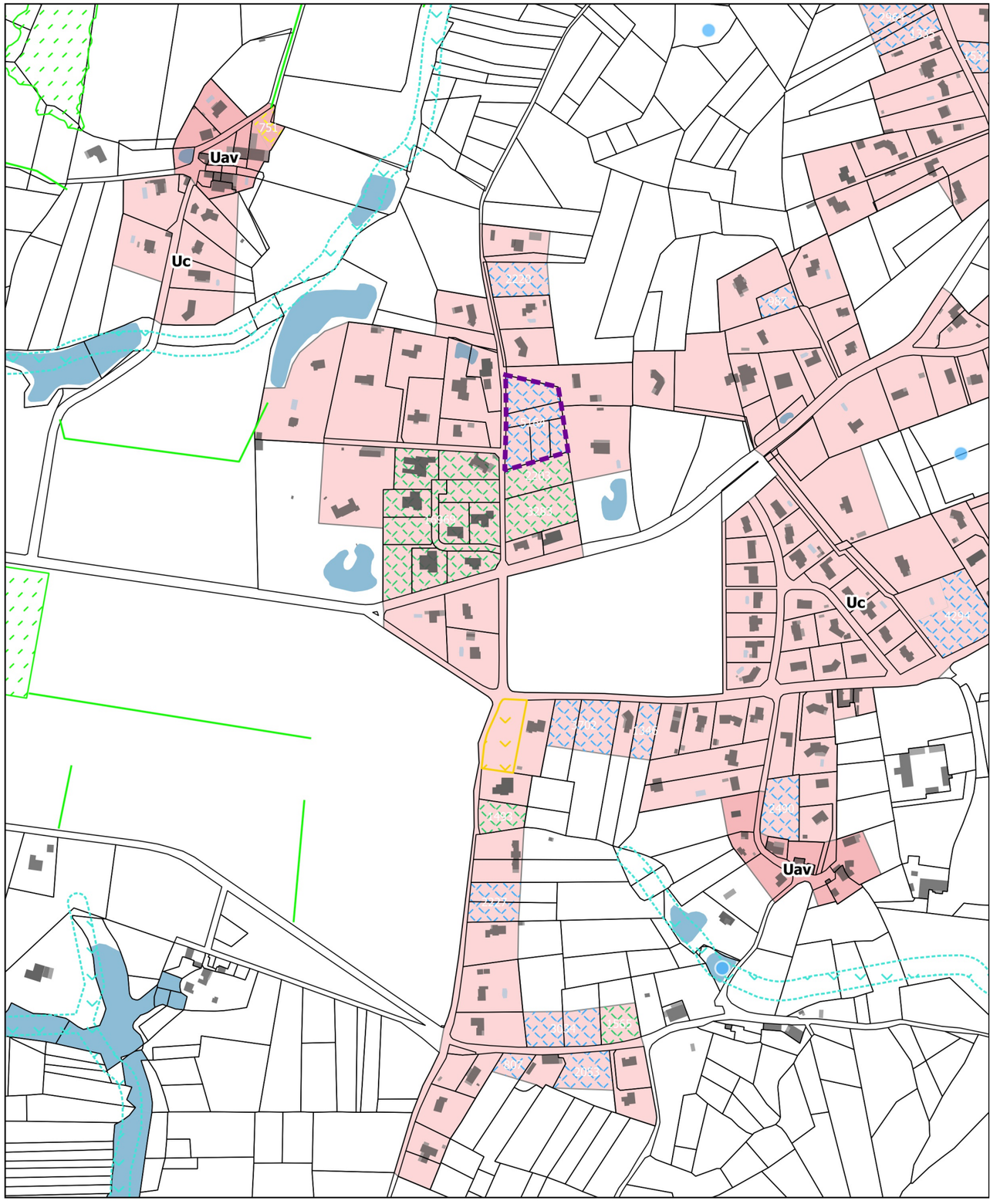
0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / décembre 2024
Fond de plan : PCI 2024

Potentiel Foncier Urbanisable du PLU ou de la carte communale en vigueur



Potentiel Foncier Urbanisable du projet de PLUi-H



capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

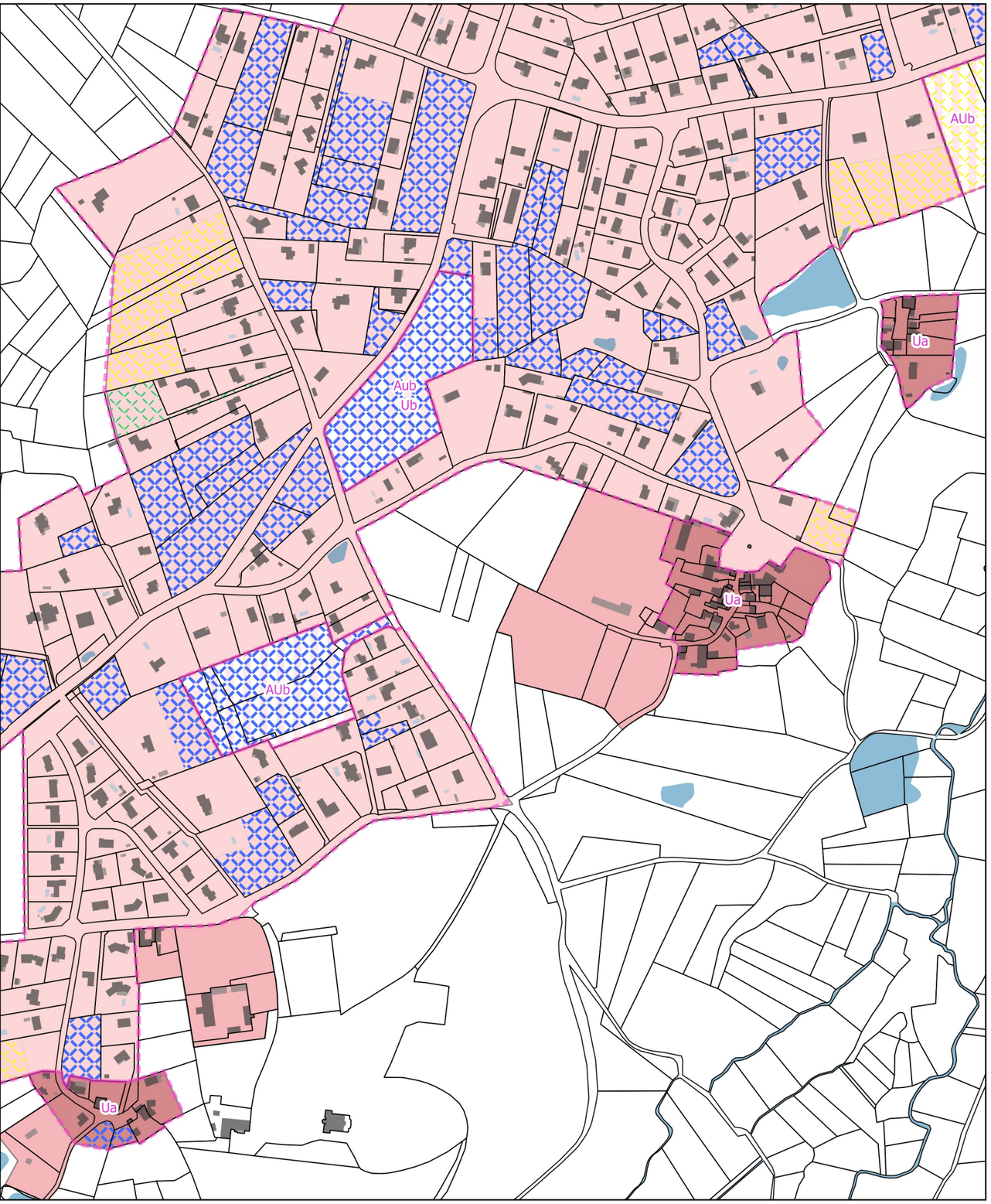
N

1:5 000

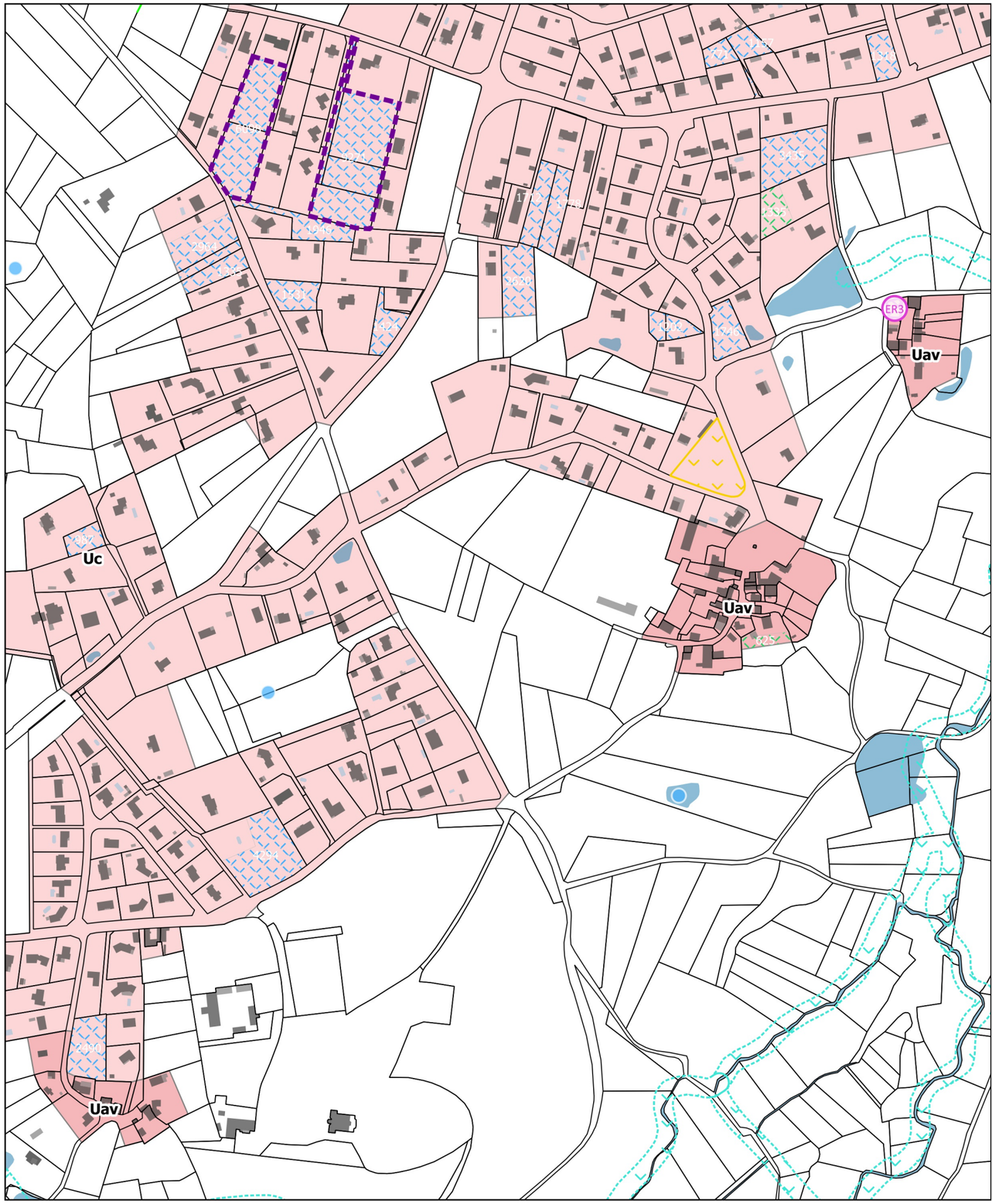
0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / décembre 2024
Fond de plan : PCI 2024

Potentiel Foncier Urbanisable du PLU ou de la carte communale en vigueur



Potentiel Foncier Urbanisable du projet de PLUi-H



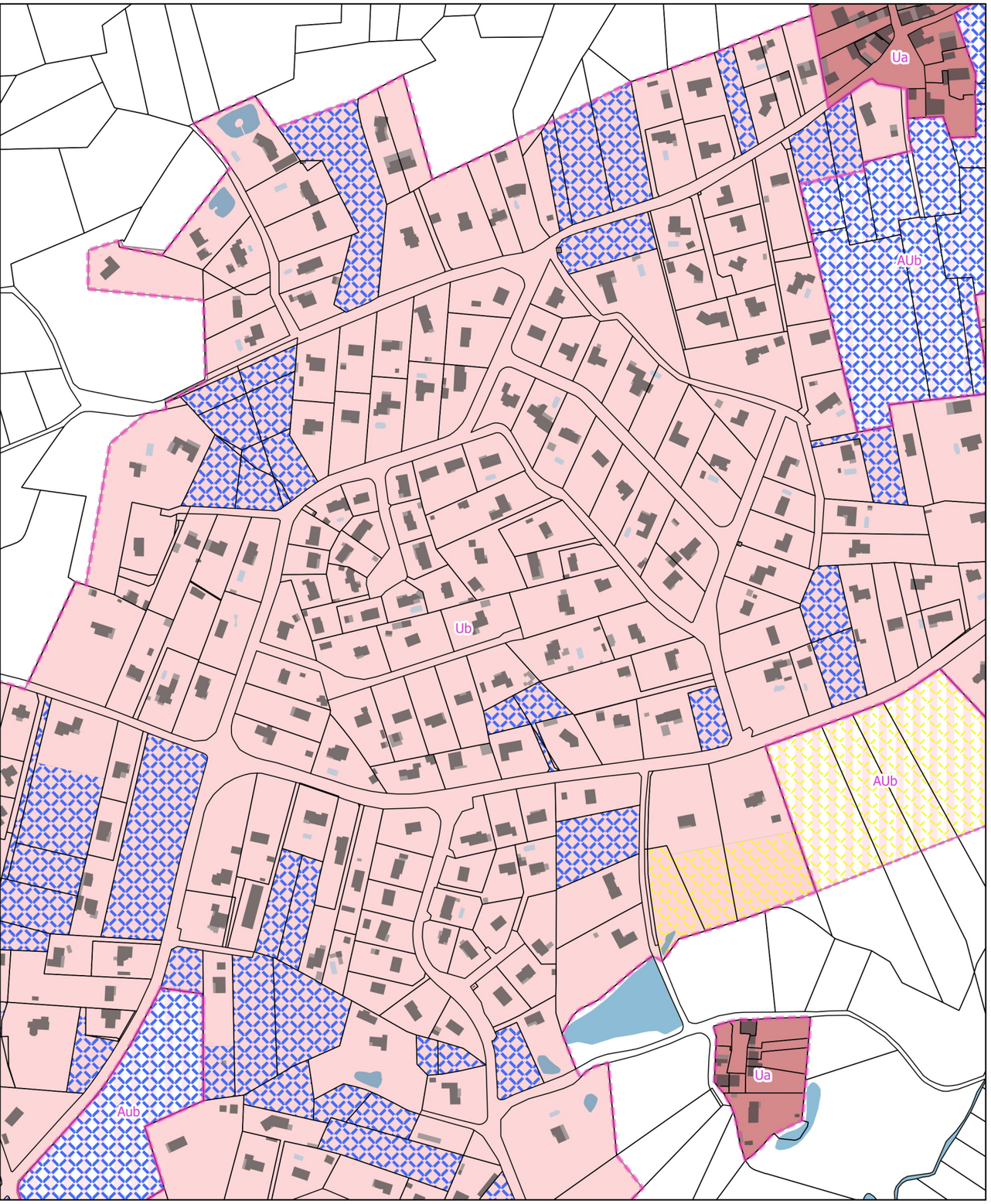
capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

1:5 000

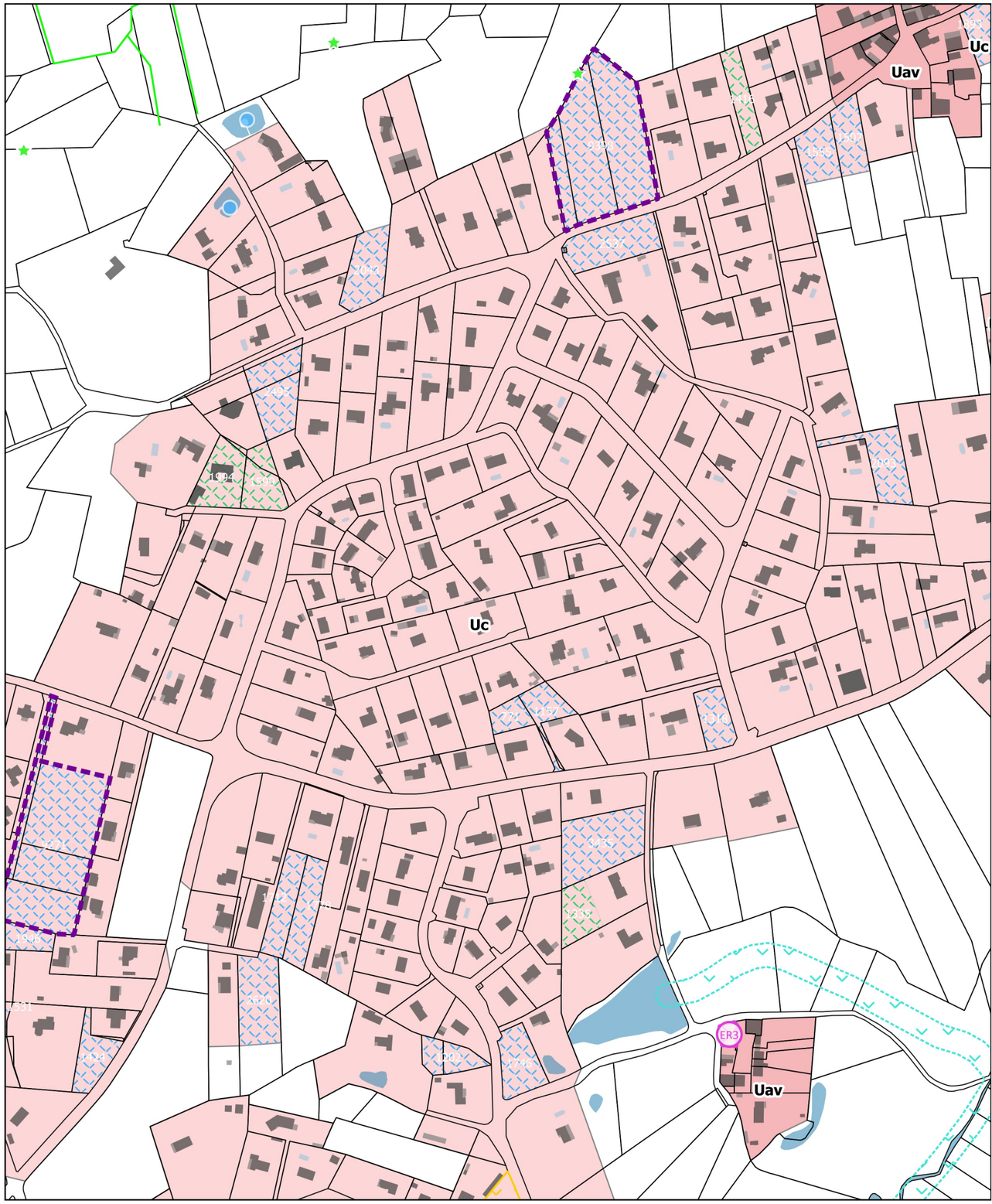
0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / décembre 2024
Fond de plan : PCI 2024

Potentiel Foncier Urbanisable du PLU ou de la carte communale en vigueur



Potentiel Foncier Urbanisable du projet de PLUi-H

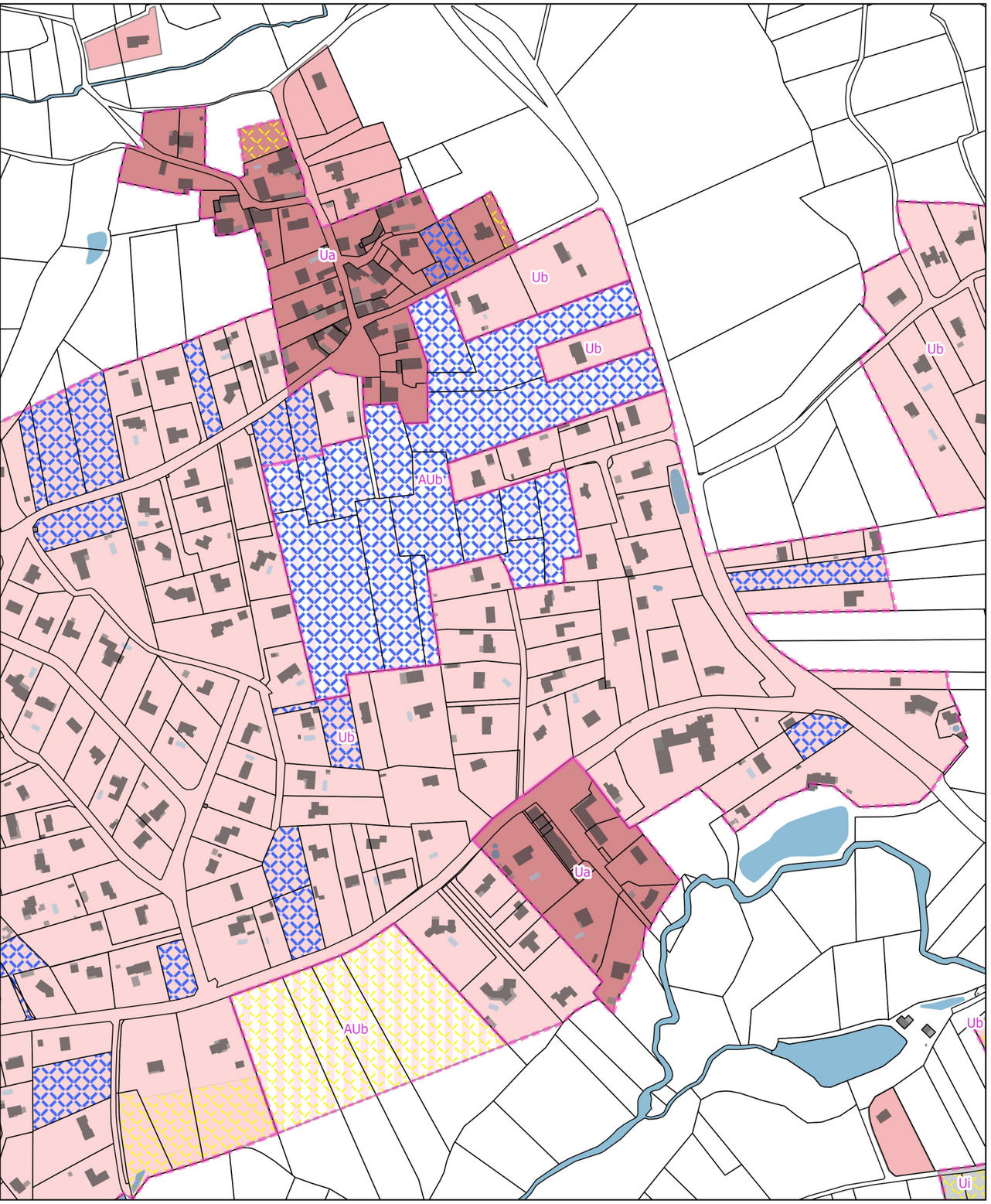


capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

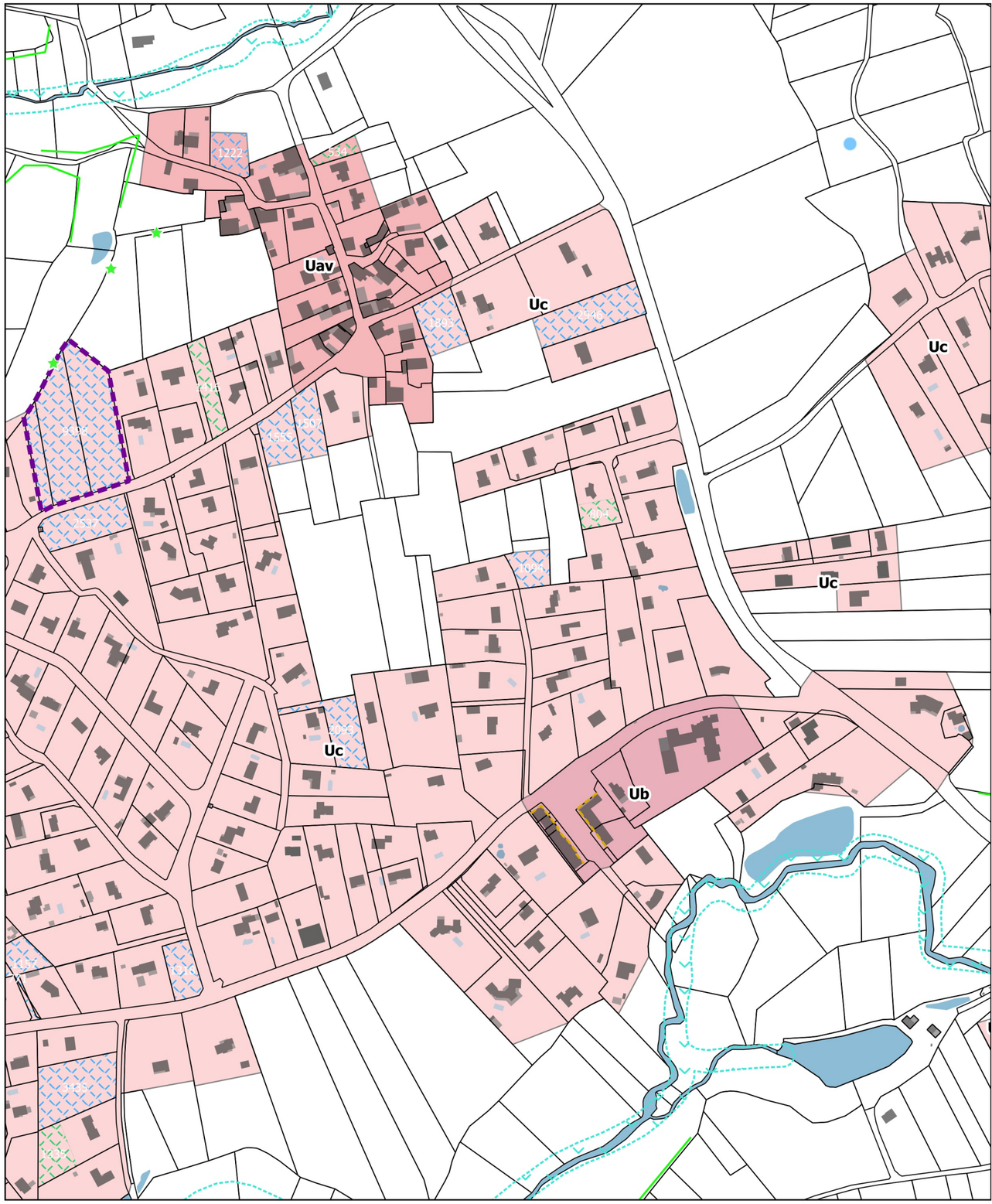
1:4 000 — 0 — 50 — 100 m

Réalisation : Campus Développement / décembre 2024
Fond de plan : PCI 2024

Potentiel Foncier Urbanisable du PLU ou de la carte communale en vigueur



Potentiel Foncier Urbanisable du projet de PLUi-H



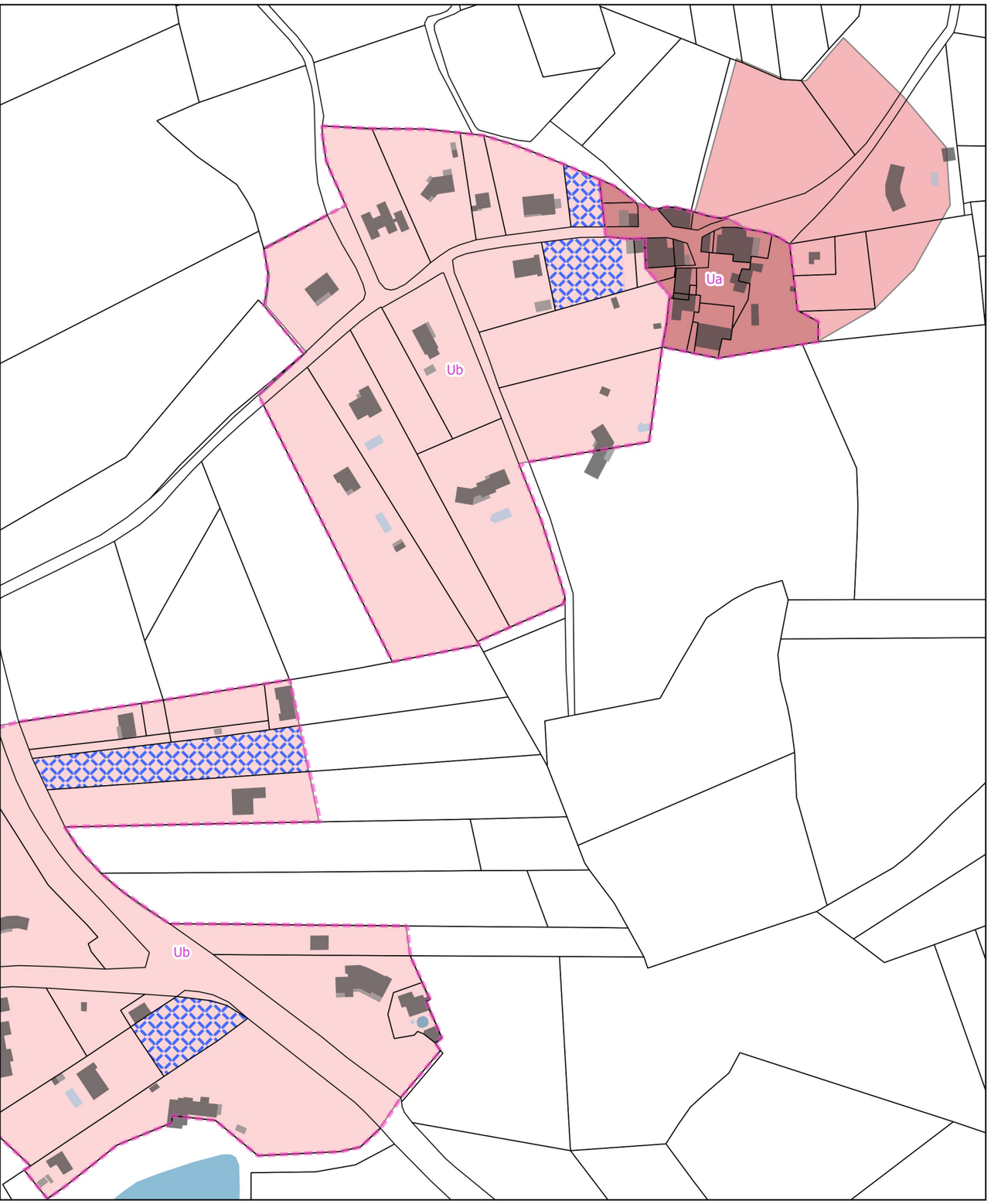
capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

1:4 250

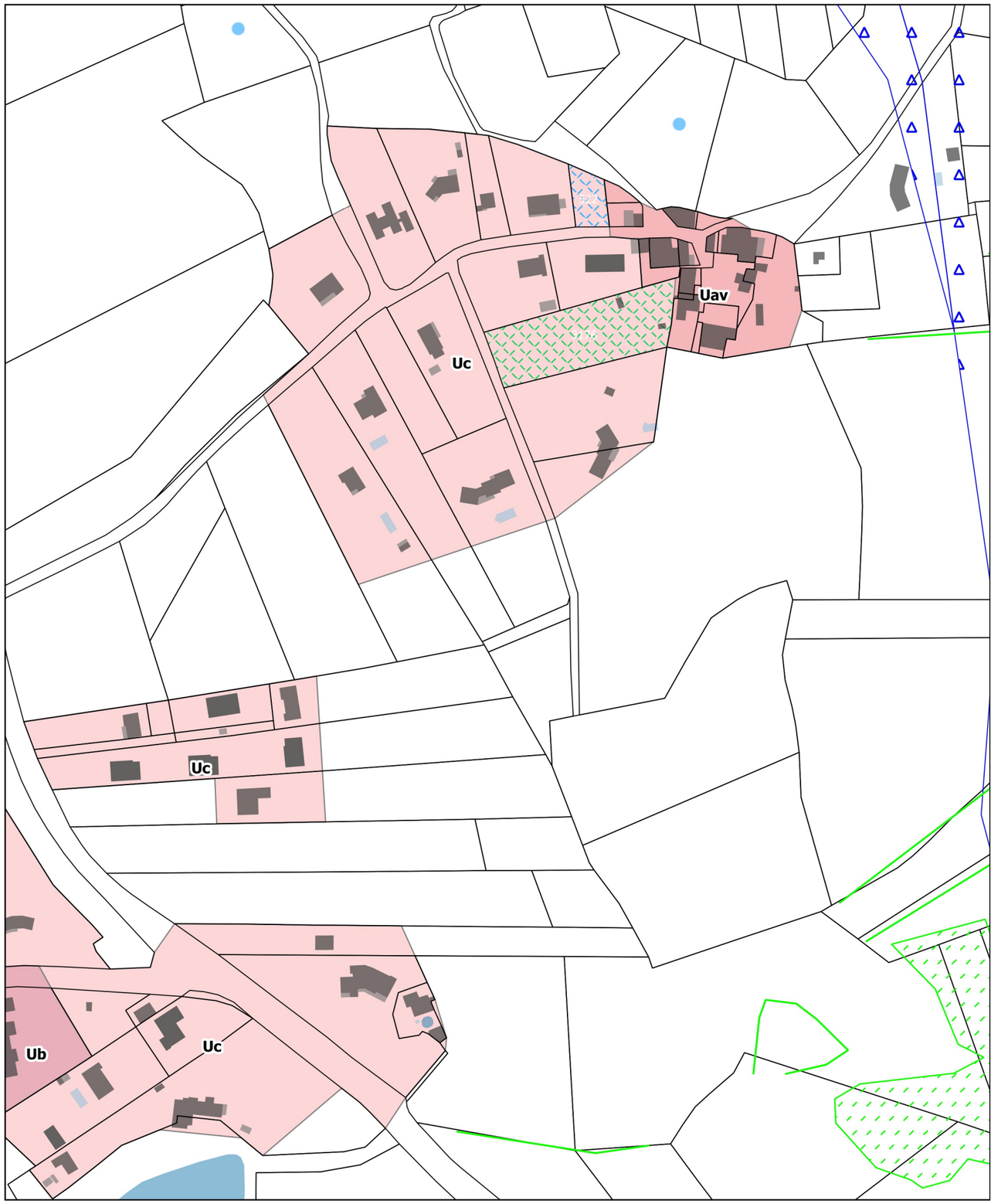
0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / décembre 2024
Fond de plan : PCI 2024

Potentiel Foncier Urbanisable du PLU ou de la carte communale en vigueur



Potentiel Foncier Urbanisable du projet de PLUi-H

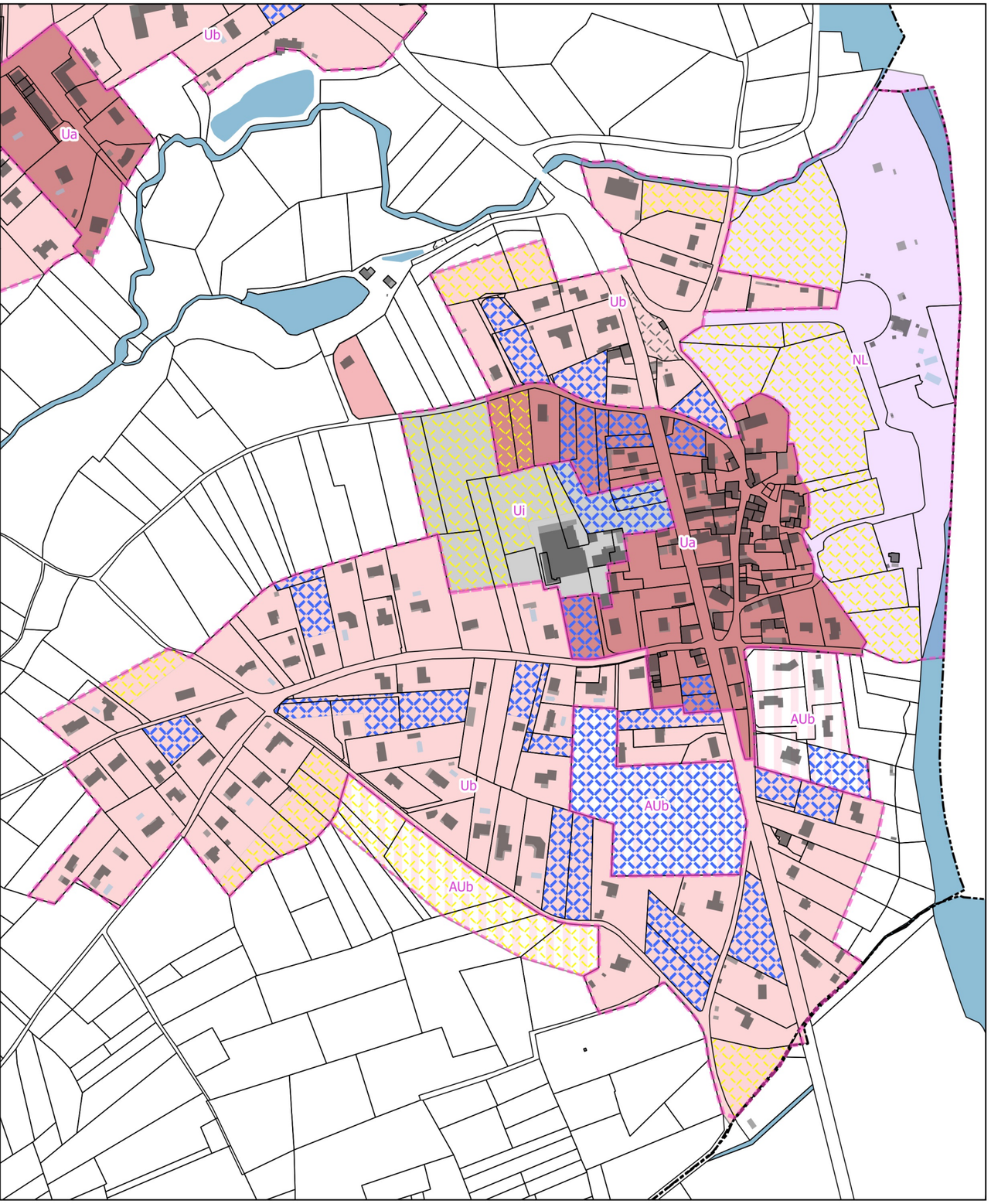


capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

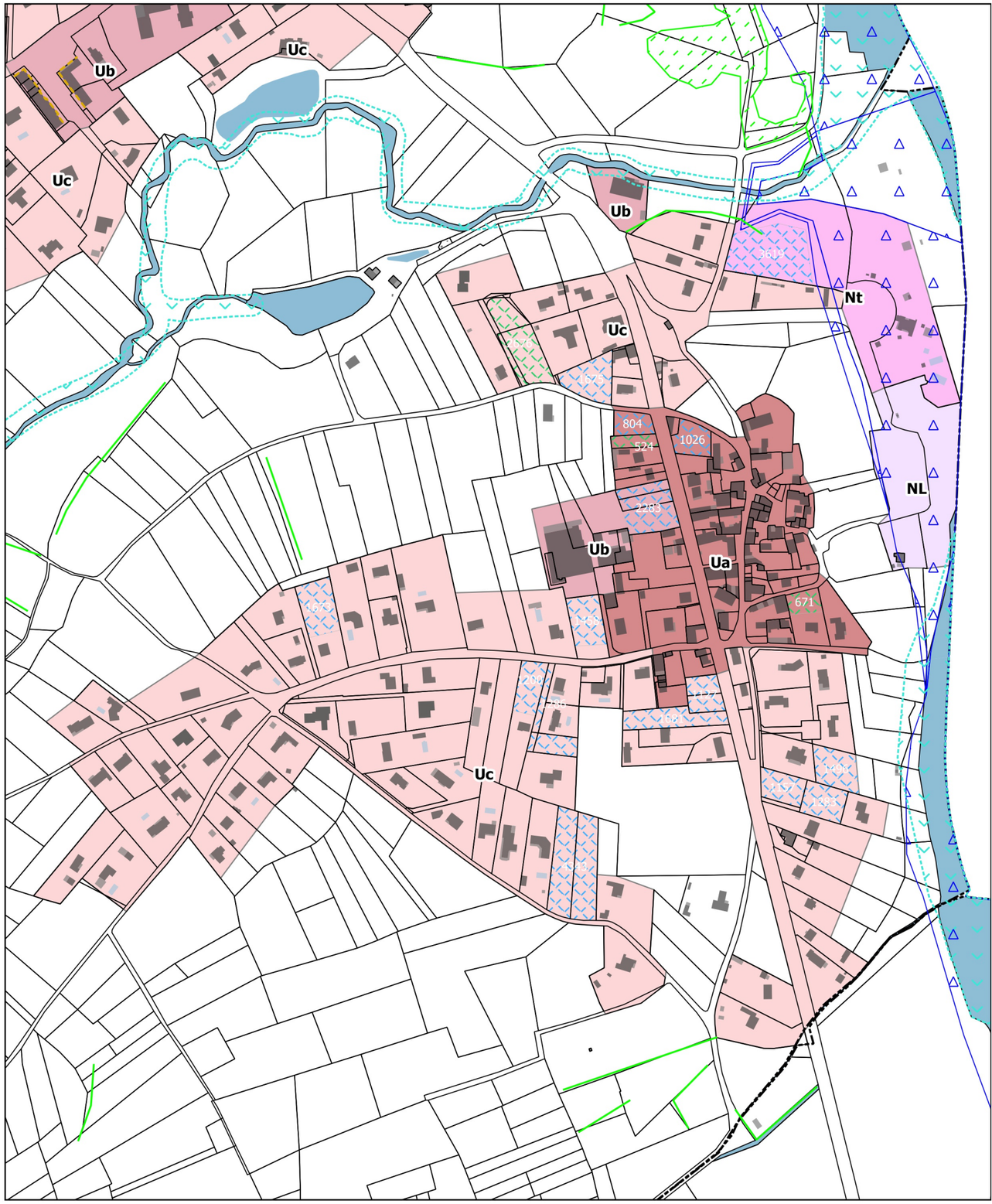
1:2 500 — 0 — 50 — 100 m

Réalisation : Campus Développement / décembre 2024
Fond de plan : PCI 2024

Potentiel Foncier Urbanisable du PLU ou de la carte communale en vigueur



Potentiel Foncier Urbanisable du projet de PLUi-H

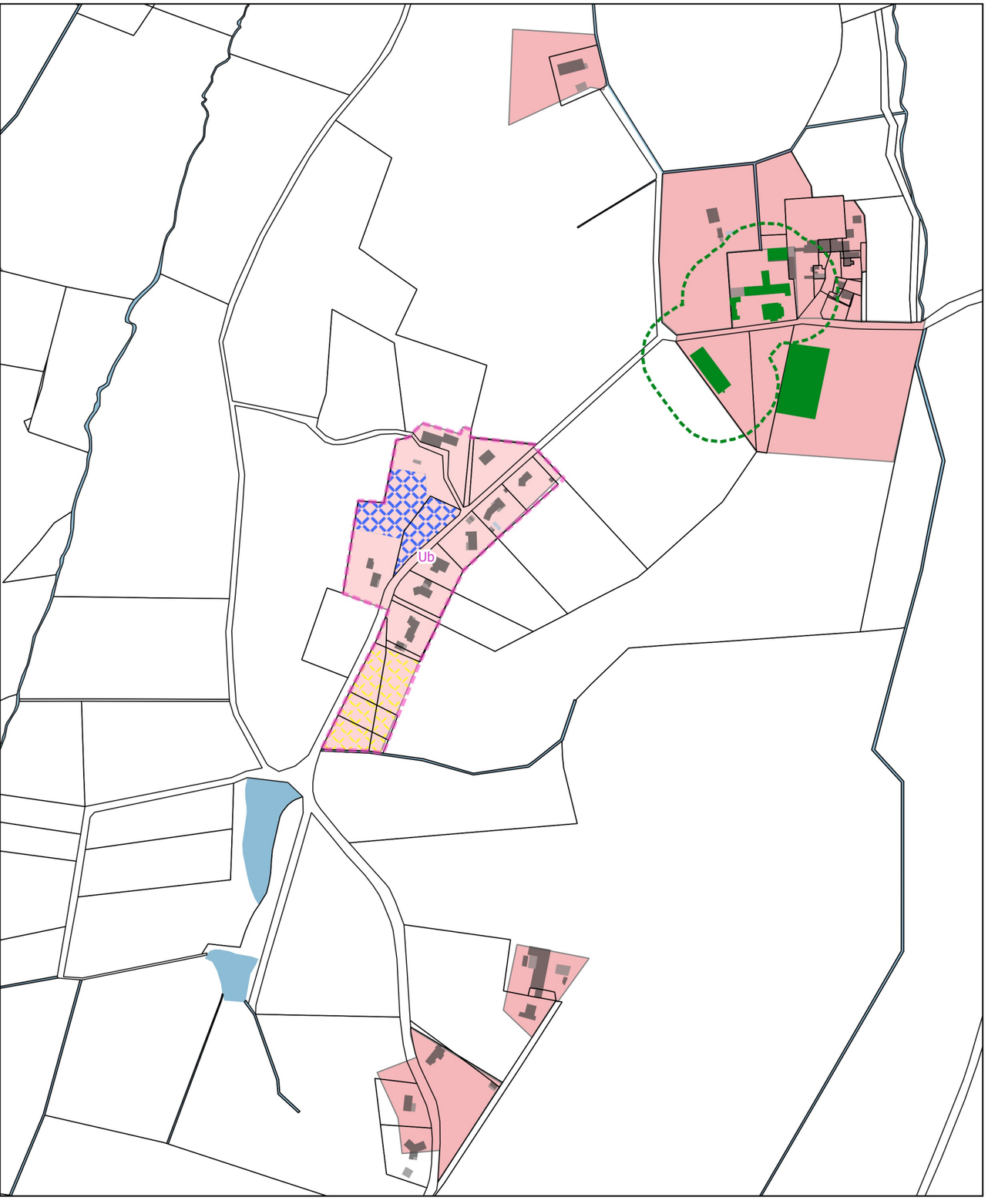


capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

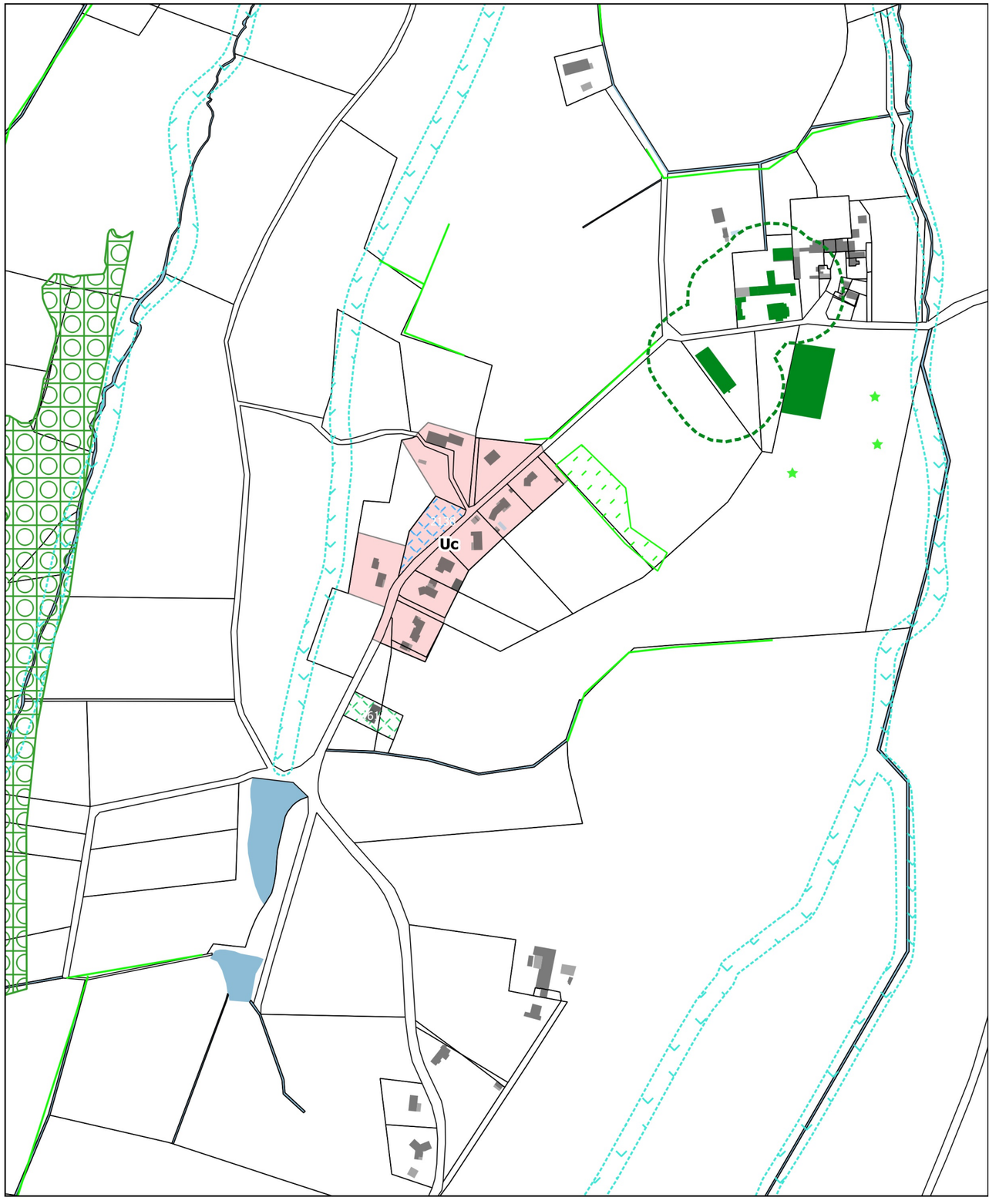
1:4 500 — 0 — 50 — 100 m

Réalisation : Campus Développement / décembre 2024
Fond de plan : PCI 2024

Potentiel Foncier Urbanisable du PLU ou de la carte communale en vigueur



Potentiel Foncier Urbanisable du projet de PLUi-H



capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

N

1:5 000

0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / décembre 2024
Fond de plan : PCI 2024