



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

1.4.2

## ATLAS CARTOGRAPHIQUE DU POTENTIEL FONCIER URBANISABLE DES ZONES CONSTRUCTIBLES

**Saint-Flour**

AVRIL 2023

### NOTICE EXPLICATIVE

L'atlas cartographique par commune présente le potentiel foncier urbanisable défini par le PLUi, à la fois en extension et en densification des espaces bâtis. Cet atlas fait partie de la justification des choix du projet, présenté en pièce 1.4.1 du Rapport de Présentation.

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 notamment d'identifier les **dents creuses** à potentiel urbanisable au sein de l'enveloppe urbaine.

Dans ce cadre, cet atlas cartographique localise sur chaque commune, dans les zones urbaines et à urbaniser du PLUi, 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-bâties 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.

➤ **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.

Il est à noter que le potentiel foncier des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) n'apparaît pas dans cet atlas cartographique ; les STECAL font l'objet d'une partie dédiée dans le rapport de « Justifications du Projet » (pièce 1.4.1).

Pour rappel, il a été tenu compte pour apprécier la situation, des terrains faisant déjà l'objet de permis de construire délivrés avant le 01/01/2022 ou en cours d'aménagement (« **coups partis** »).

L'atlas cartographique reporte aussi, pour information, le zonage du document d'urbanisme en vigueur (PLU et/ou Carte Communale), pour les communes concernées.



**PRESCRIPTION :** Délibérations du Conseil Communautaire du 17/12/2015 et du 08/10/2018

**ARRET DU PROJET :** Délibération du Conseil Communautaire du .....

**APPROBATION :** Délibération du Conseil Communautaire du .....

## ELEMENTS D'ANALYSE CARTOGRAPHIQUE

### Zonage des documents d'urbanisme en vigueur (PLU ou Carte communale)

 Zonage réglementaire des PLU / CC en vigueur

### Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) du projet de PLU

 Dent Creuse

 Extension

### Parcelle en cours d'aménagement

 Coup Parti

### Dispositions agricoles

 Bâtiment agricole générant un périmètre réciprocity

 Périmètre de réciprocity (50 ou 100 m)

## LEGENDE DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

### Prescriptions particulières

 Site à préserver 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)

 Réservoir de biodiversité à protéger (article L.151-23 du CU)

 Cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager (article L.151-23 du CU)

 Zones humides inventoriées (article L.151-23 du CU)

 Alignement d'arbres et trame bocagère à préserver (article L.151-19 du CU)

 Bande littorale de 100 mètres (article L.121-16 du CU)

 Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (article R.151-34 2° du CU)

 Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers (article L.111-6 du CU)

 Secteur soumis à un aléa inondation (article R.151-34 1° du CU)

 Secteur soumis à un aléa minier (article R.151-34 1° du CU)

 Limitation de la constructibilité en raison de l'existence d'un PPR inondation (article R.151-34 1° du CU)

 Secteur de protection contre les nuisances industrielles (article R.151-31 2° du CU)

 Emplacement réservé (article L.151-41 du CU)

### Zonage réglementaire (zones urbaines et à urbaniser)

 Uap - Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux secteurs patrimoniaux de la ville haute et de ville basse de Saint-Flour

 Ua - Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux centres-bourgs historiques

 Ub - Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes

 Ub\* - Secteur de la zone urbaine Ub comprenant des restrictions concernant les garages

 Uc - Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et de 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 de loisirs

 Uy - Zone urbaine à vocation d'activités économiques

 Uya - Secteur de la zone urbaine Uy à vocation d'activités commerciales et de services

 Uyb - Secteur de la zone urbaine Uy à vocation d'activités artisanales et industrielles

 Uyf - Secteur de la zone urbaine Uy à vocation d'activités forestières

 Upv - Zone urbaine à vocation de parc photovoltaïque au sol

 Uz - Zone urbaine correspondant aux activités liées aux infrastructures de transport aérien

 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 à urbaniser à long terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif

 2AUt - Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités touristiques et de loisirs

 1AUy - Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques

 1AUyf - Secteur de la zone à urbaniser 1AUy à vocation d'activités forestières

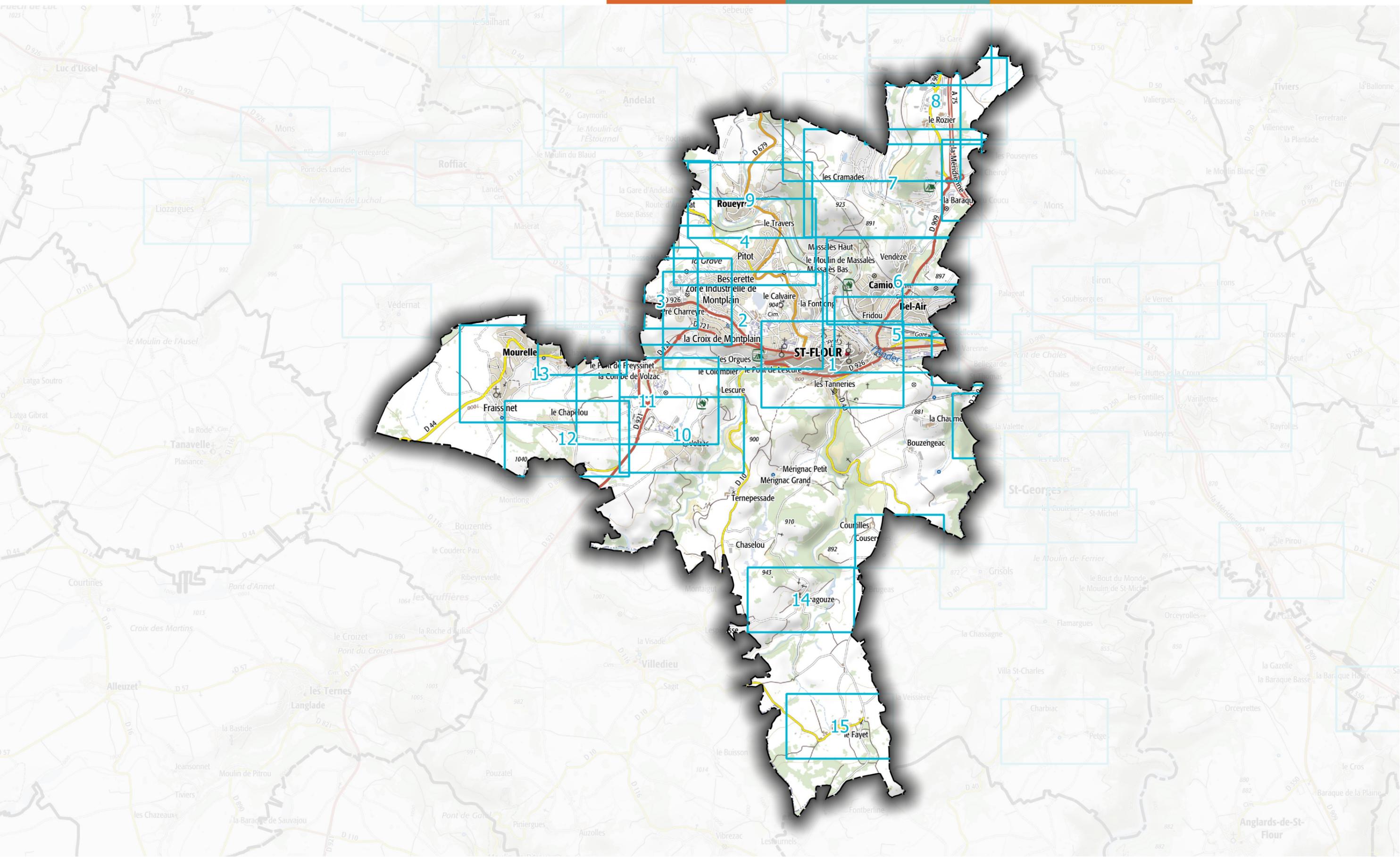
 2AUy - Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités économiques

 2AU - Zone à urbaniser à long terme (réserve foncière)

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

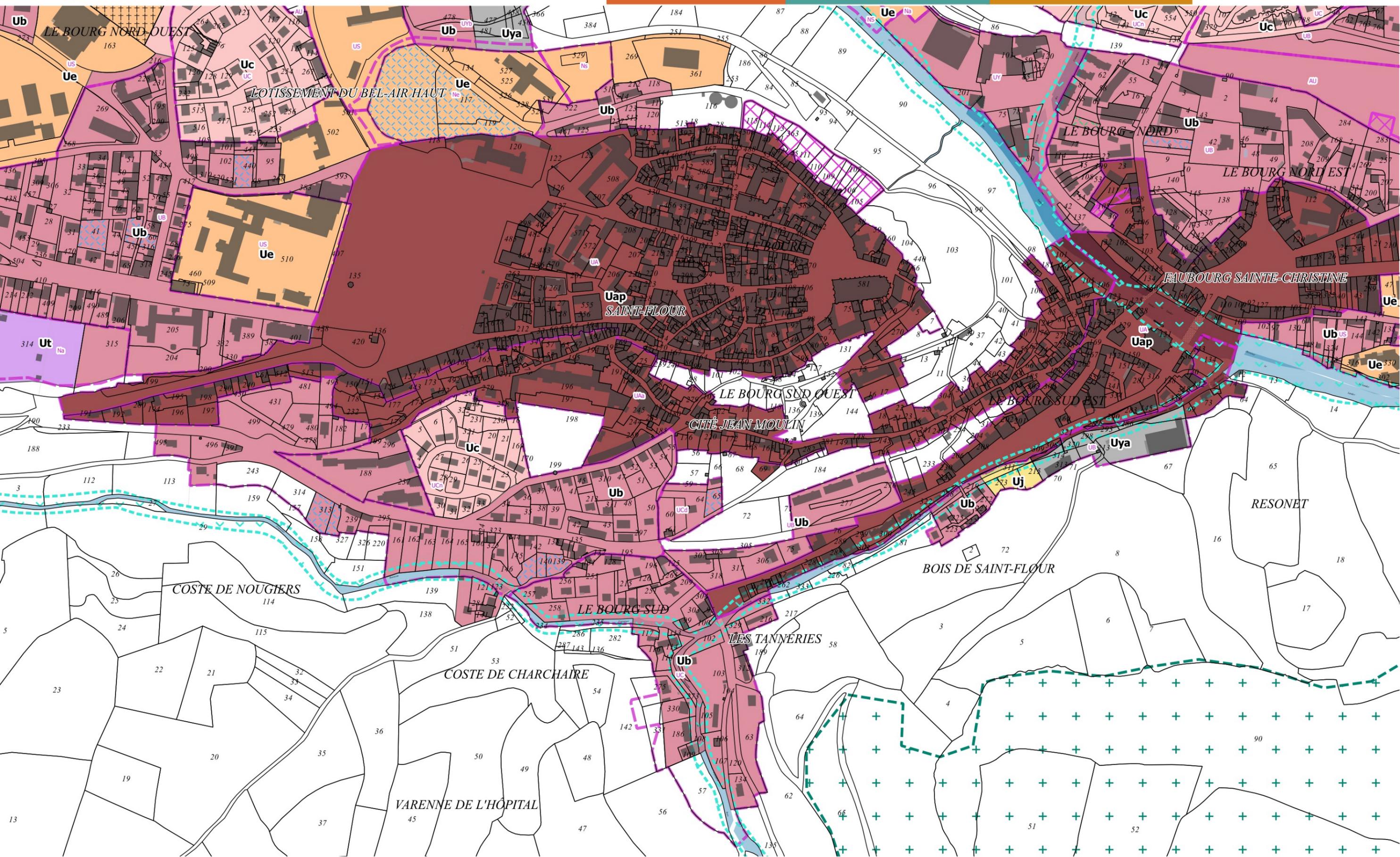


# Saint-Flour





# 1 - Saint-Flour - Ville haute

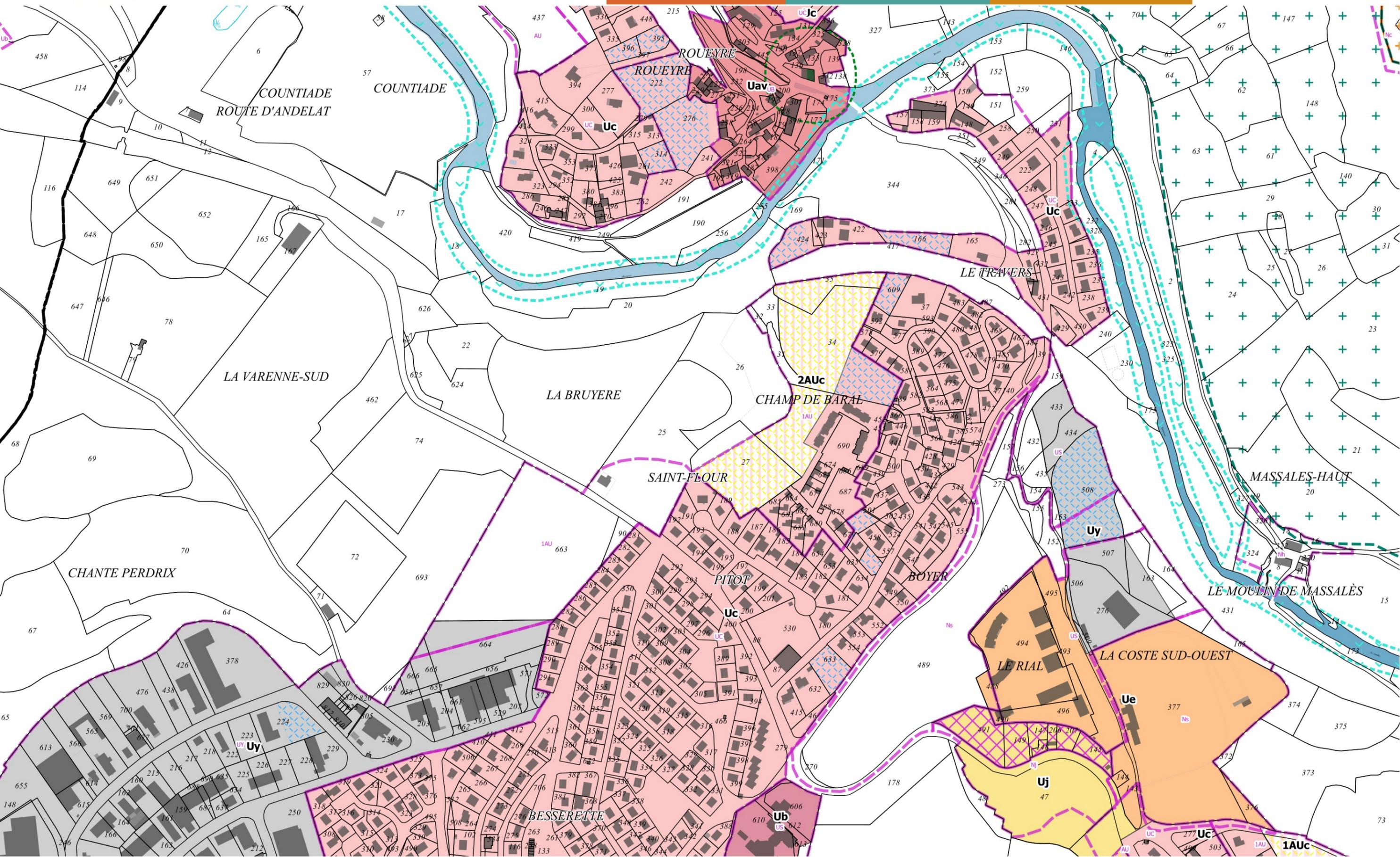








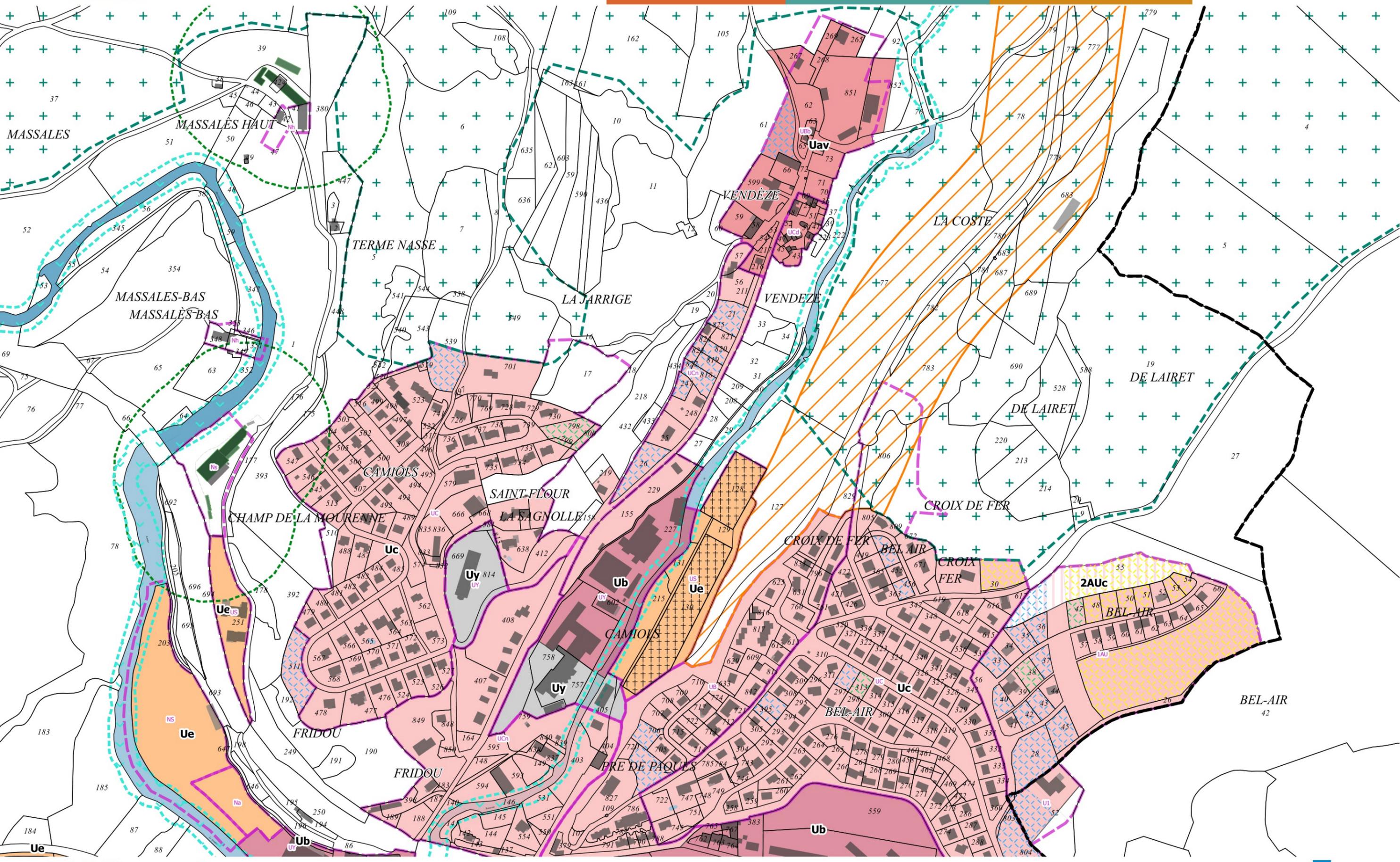
# 4 - Saint-Flour - Pitot et le Travers





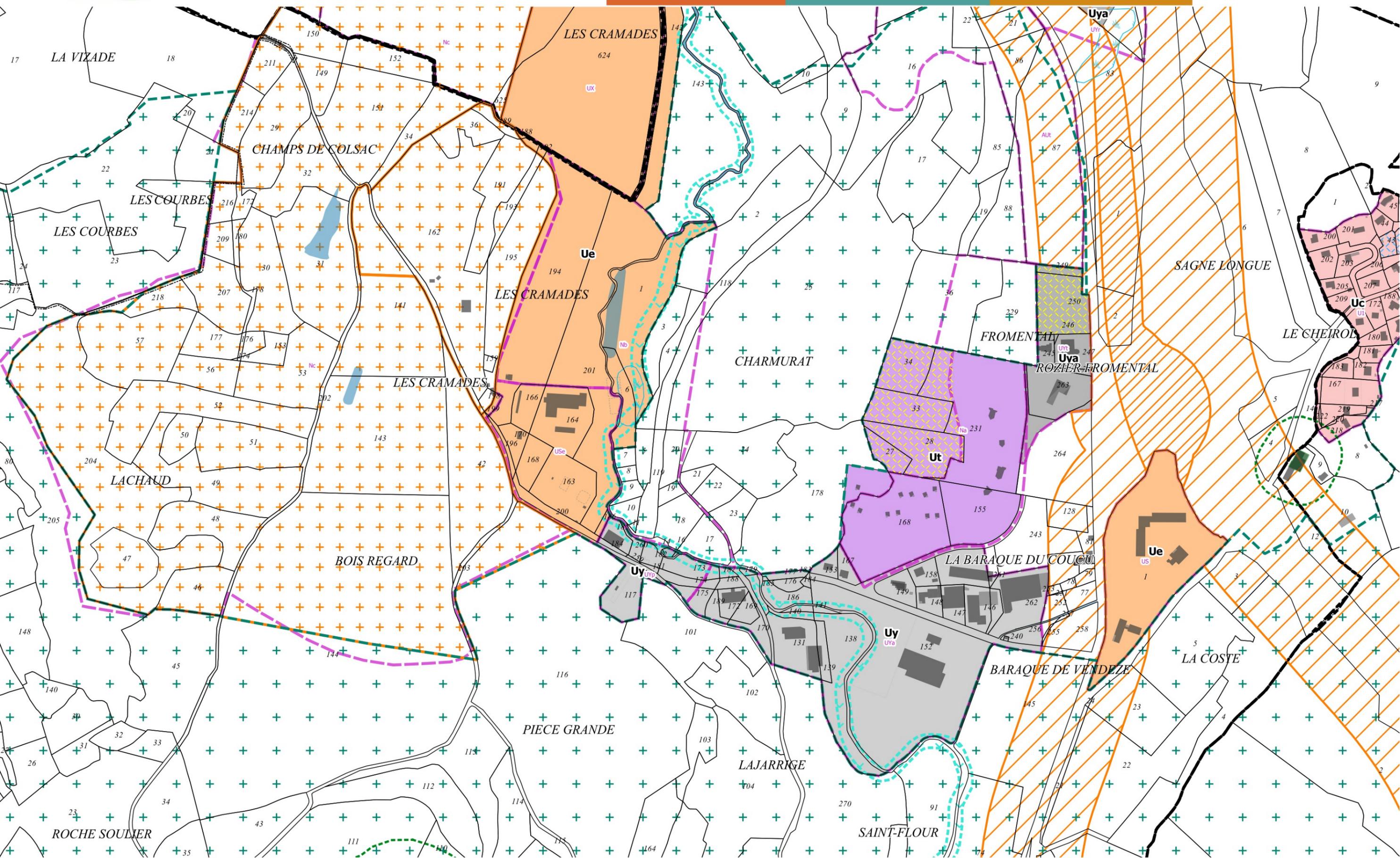


# 6 - Saint-Flour - Bel-Air, Camiols et Vendèze

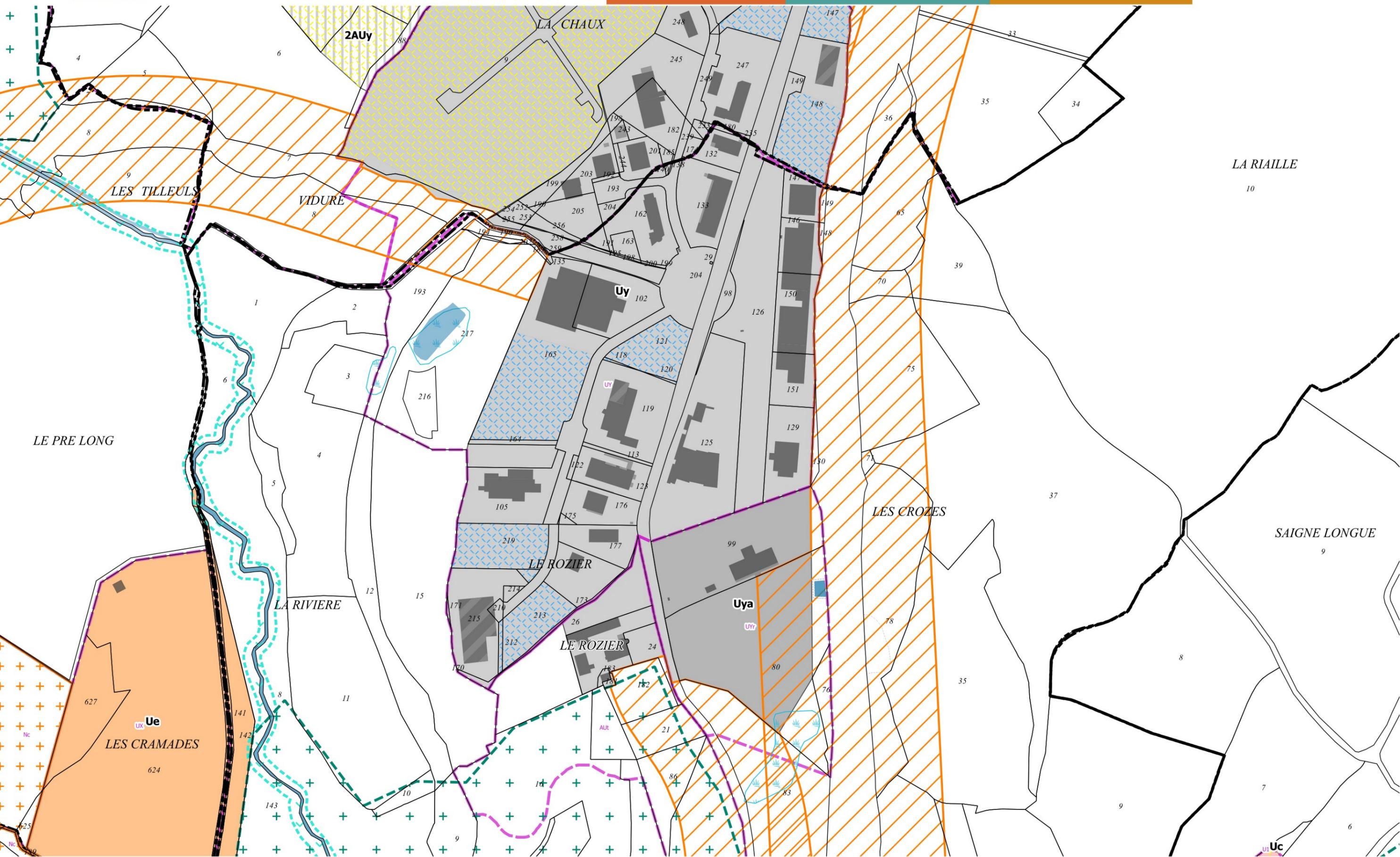




# 7 - Saint-Flour - ZA Florizane et les Cramades

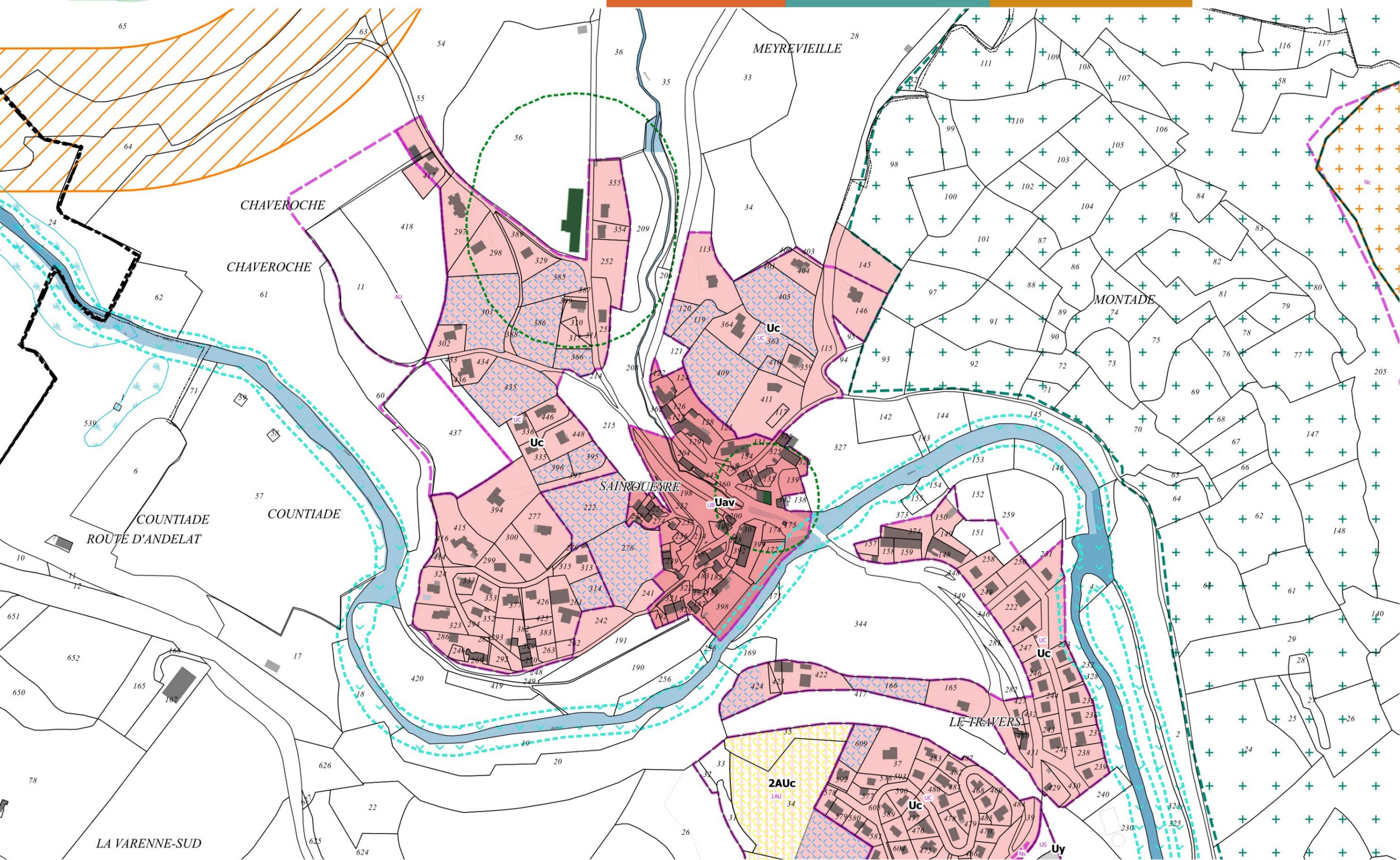


# 8 - Saint-Flour - ZAE du Rozier-Coren



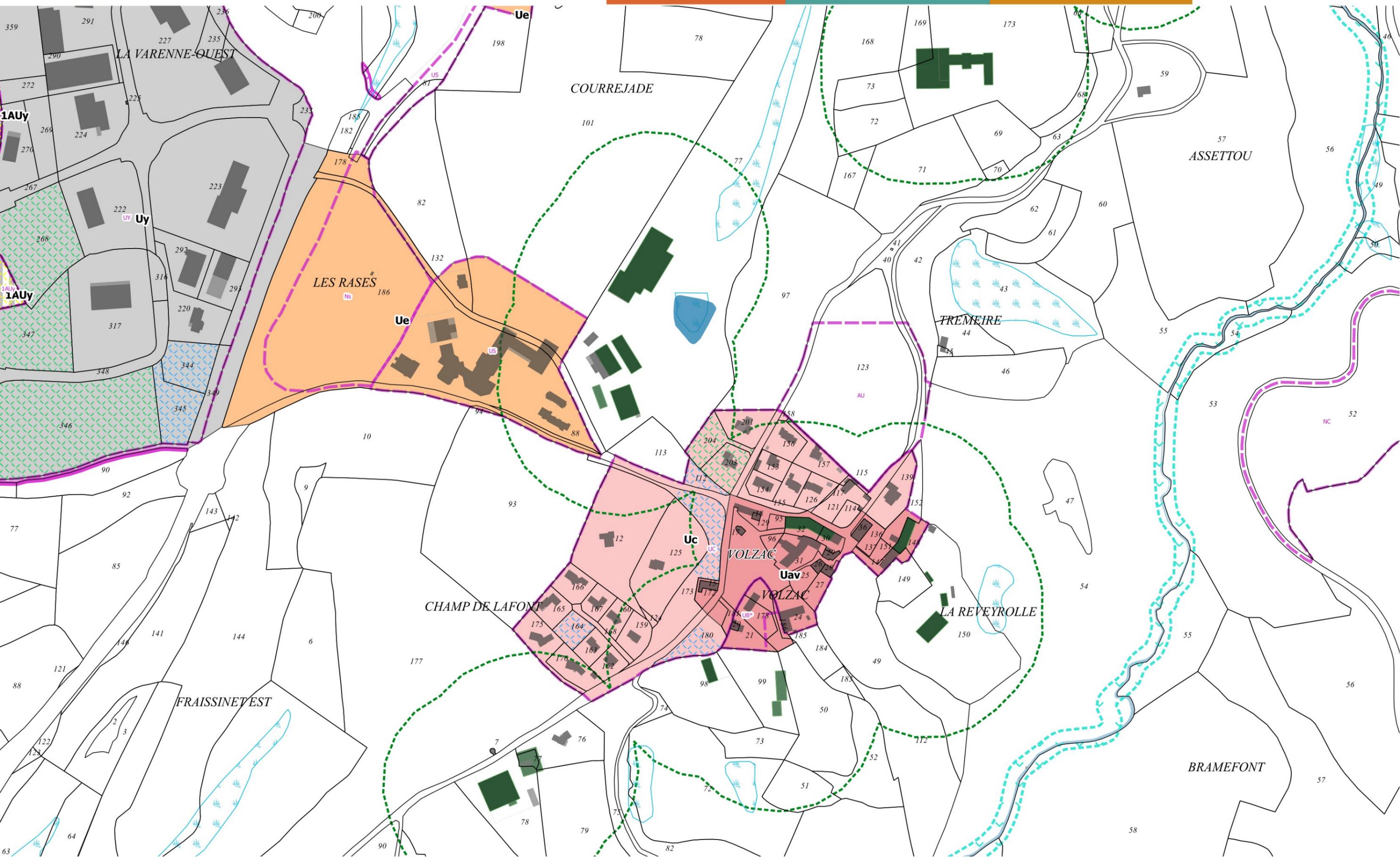


# 9 - Saint-Flour - Roueyre





# 10 - Saint-Flour - Volzac



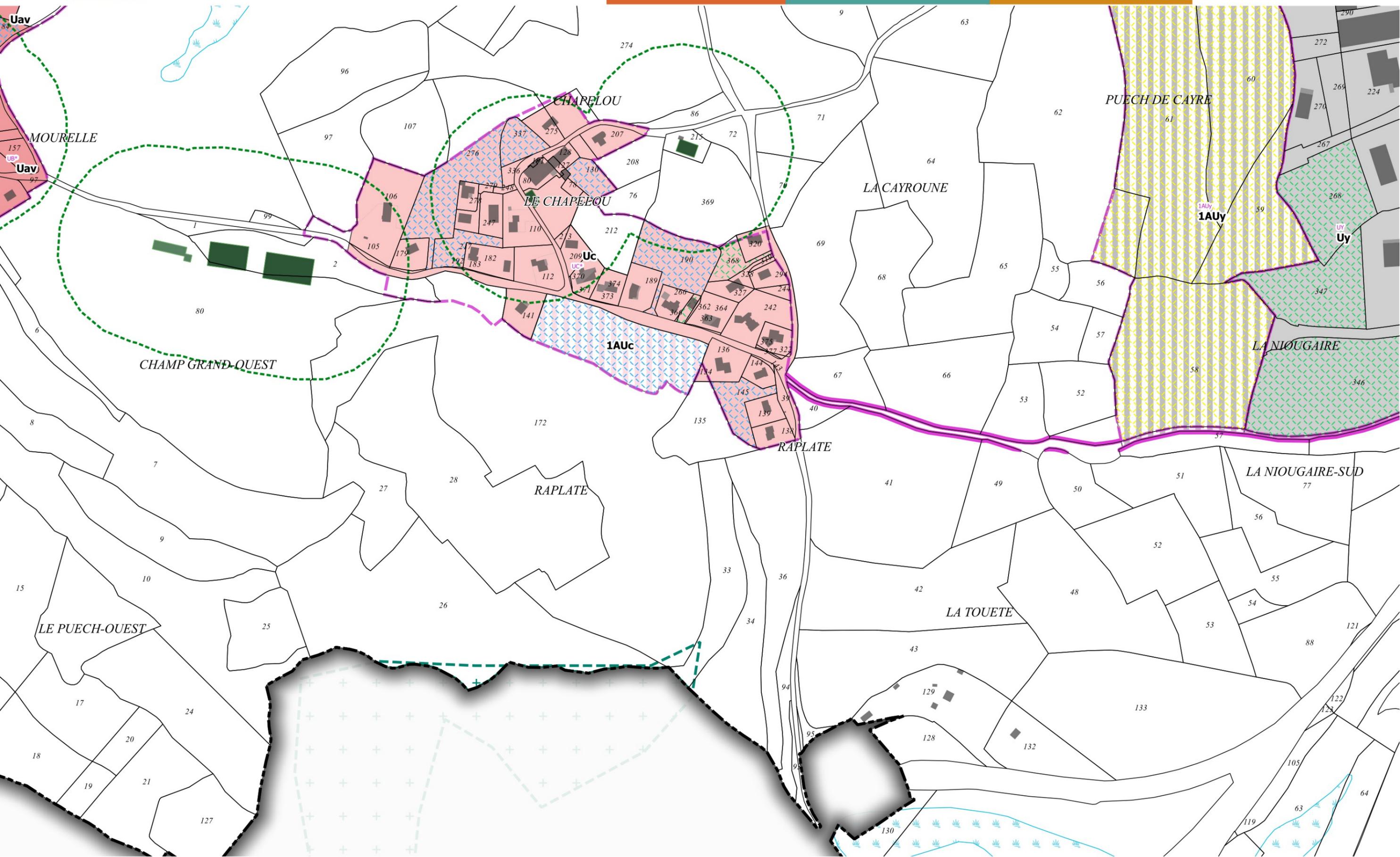


# 11 - Saint-Flour - ZAE de Volzac



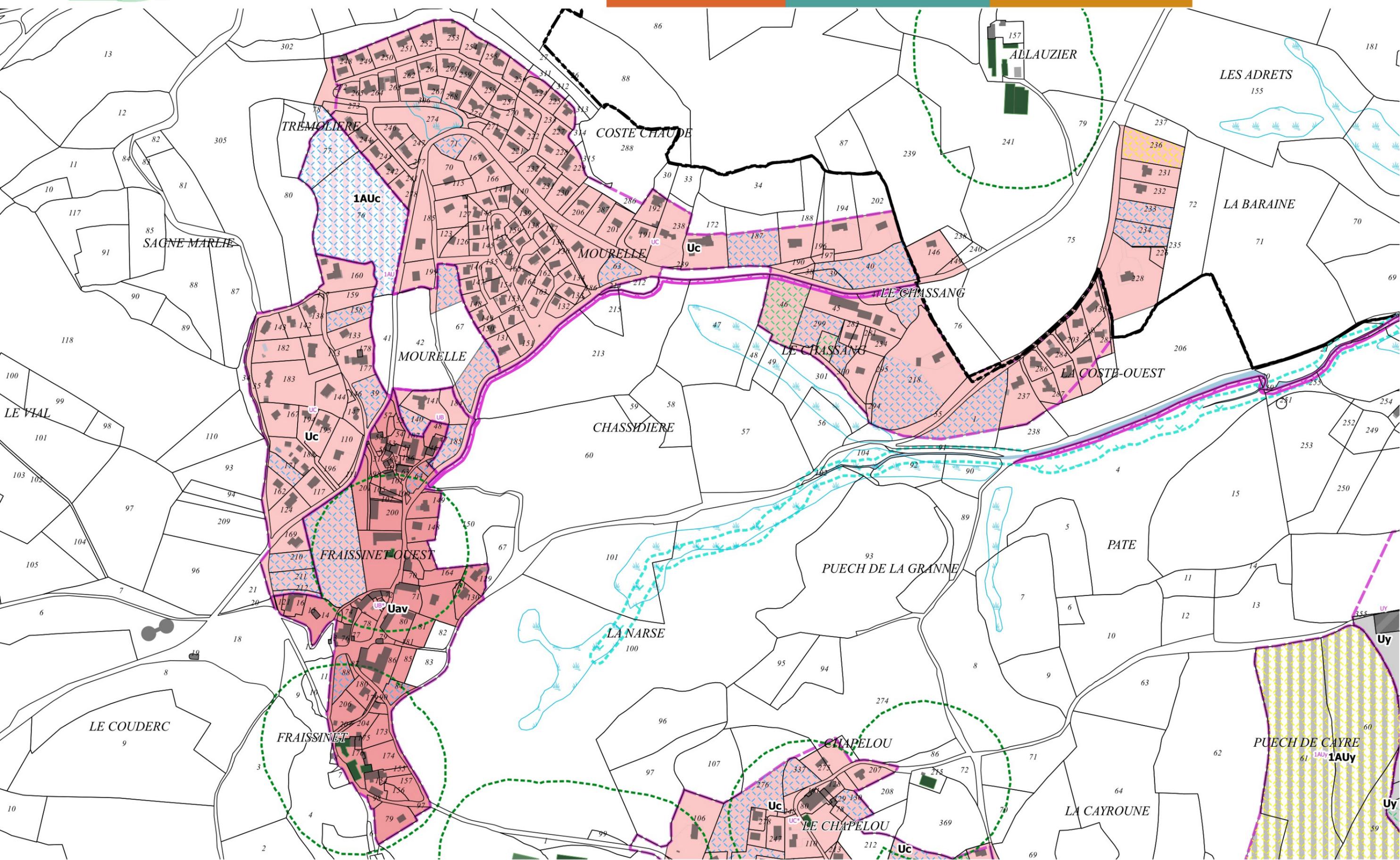


# 12 - Saint-Flour - Le Chapelou et Raplate



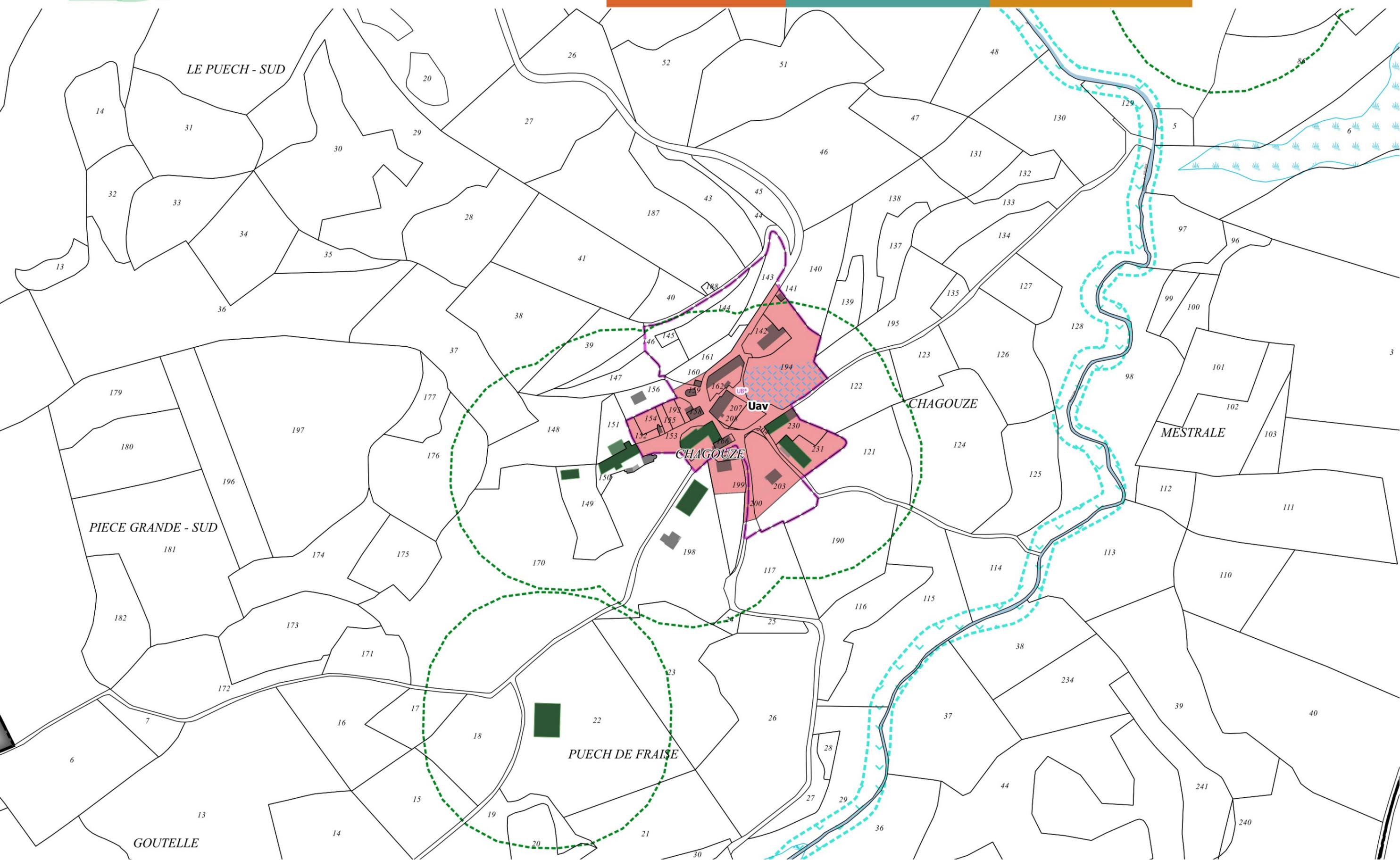


# 13 - Saint-Flour - Mourelle, Fraissinet et le Chassang





# 14 - Saint-Flour - Chagouze





# 15 - Saint-Flour - Le Fayet

