



Commune de  
SAINT-FERREOL-D'AUROURE (43)  
**Révision**  
**du Plan Local d'Urbanisme**

1.b

**Evolutions du PLU**  
**Suite aux avis des PPA et observations de**  
**l'Enquête Publique**



PLU

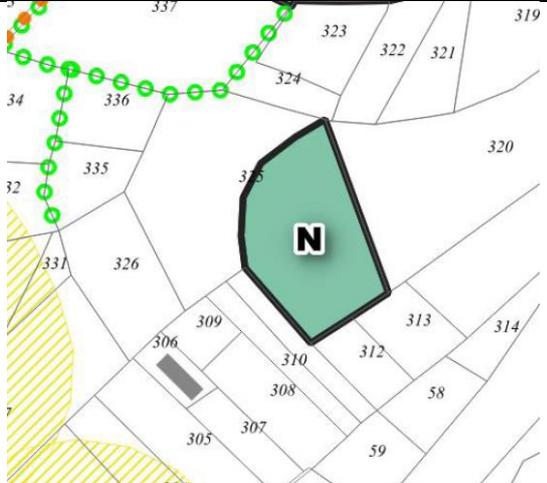
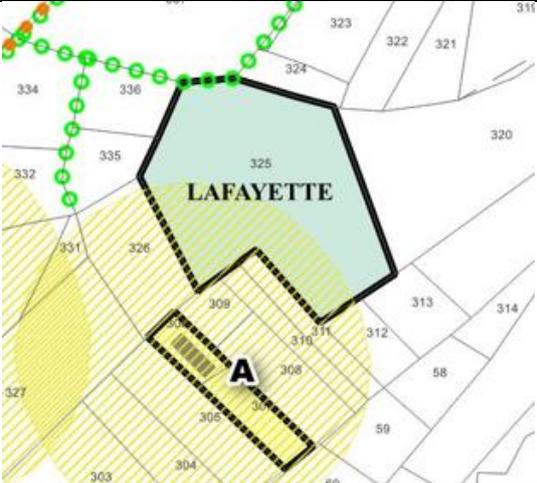
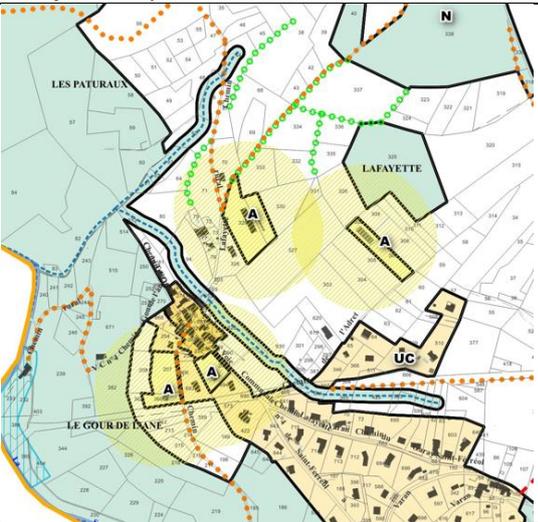
**Approbation le 16 décembre 2024**

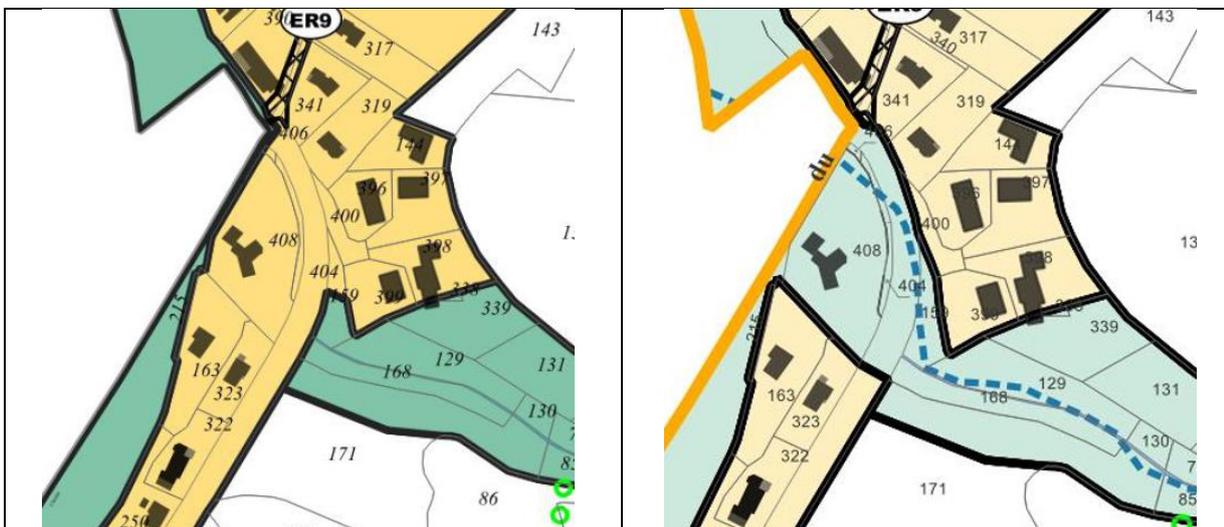
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2024*

Révisions et modifications :

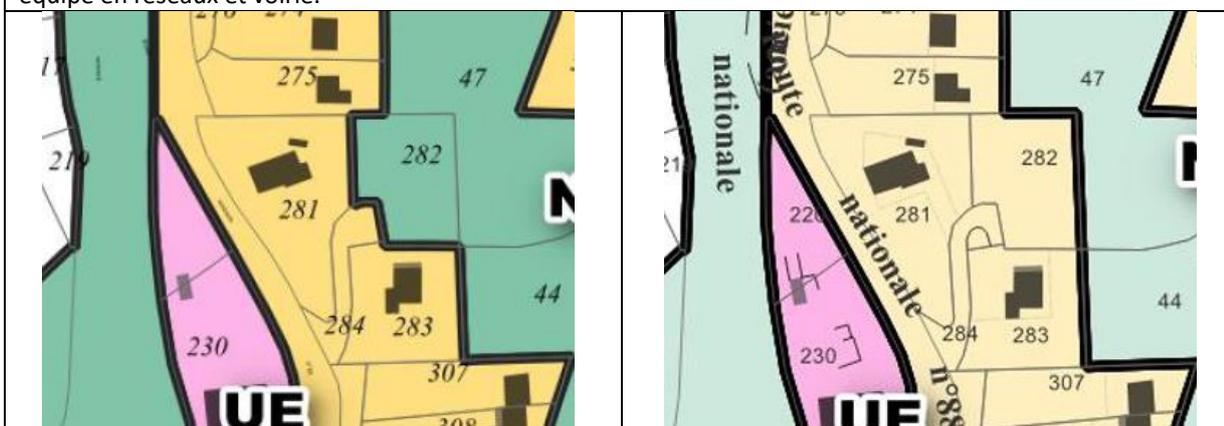
Référence : 48095

## EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE :

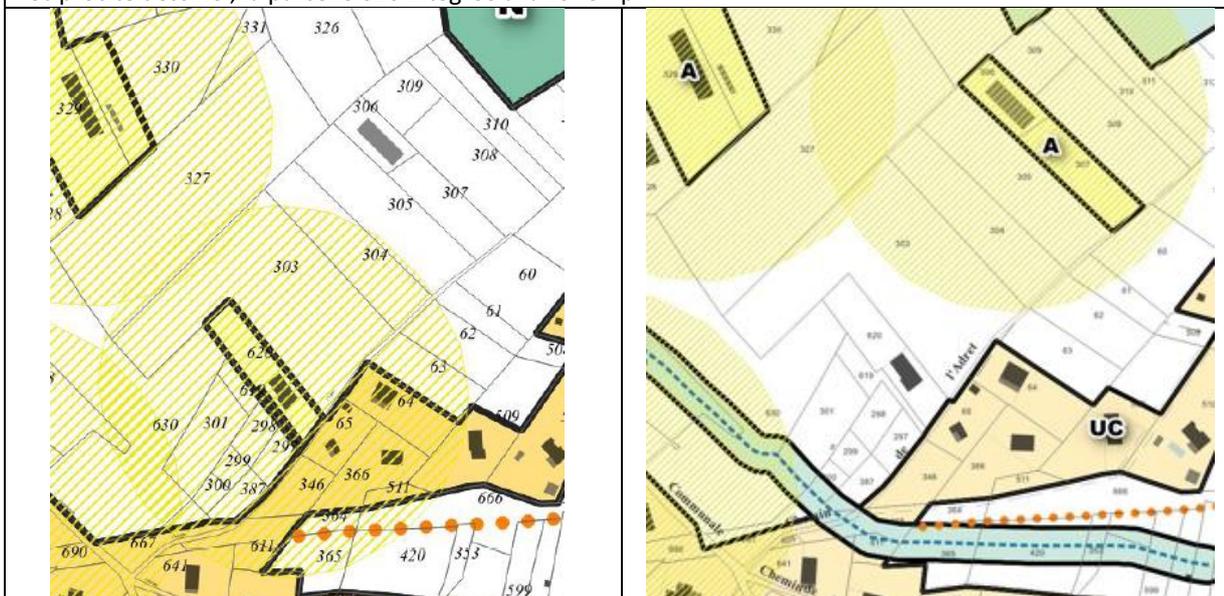
Arrêt	Approbation
Report de la zone inondable définie au PPRi de la Semène, afin de mieux prendre en compte le risque inondation.	
	
Reclassement en zone N de la parcelle 325, aujourd'hui boisée et inscrite en périmètre réglementé de la réglementation des boisements, dans une objectif de maintien des continuités écologiques.	
	
Report des cours d'eau (Etat) en complément de ceux repérés au cadastre et reclassement en zone N de leurs abords sur le secteur urbanisé de Varan/Lafayette, dans un objectif de protection de la trame verte et bleue.	
	
Evolution du zonage sur le secteur du Got, secteur pouvant être impacté par un risque inondation, de manière à ne pas accroître l'exposition aux risques des biens et des personnes : reclassement en zone N des parcelles 408 et 159.	



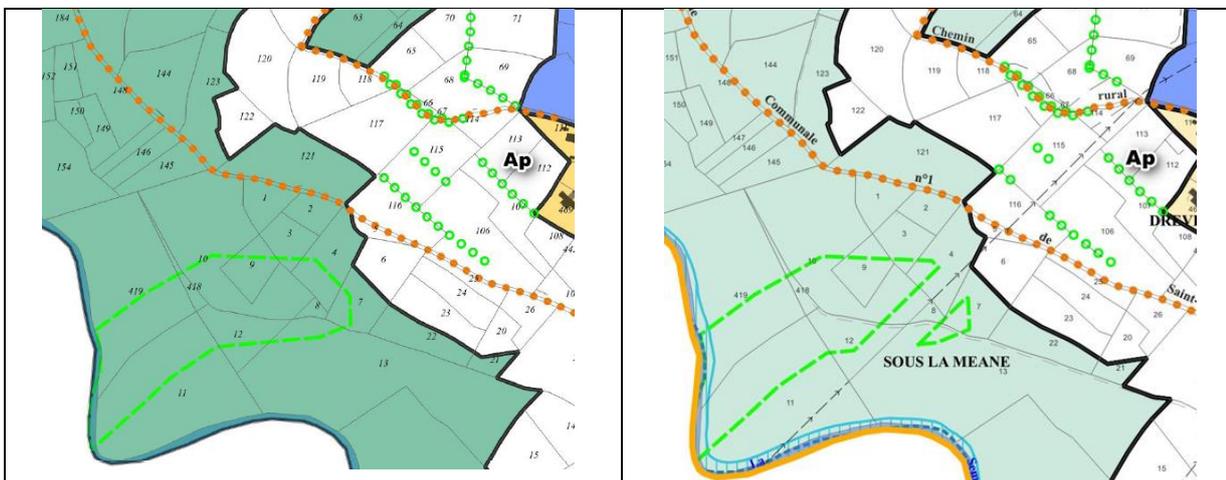
Suite à l'enquête publique : reclassement en zone UC d'une parcelle déjà aménagée au sein d'un lotissement équipé en réseaux et voirie.



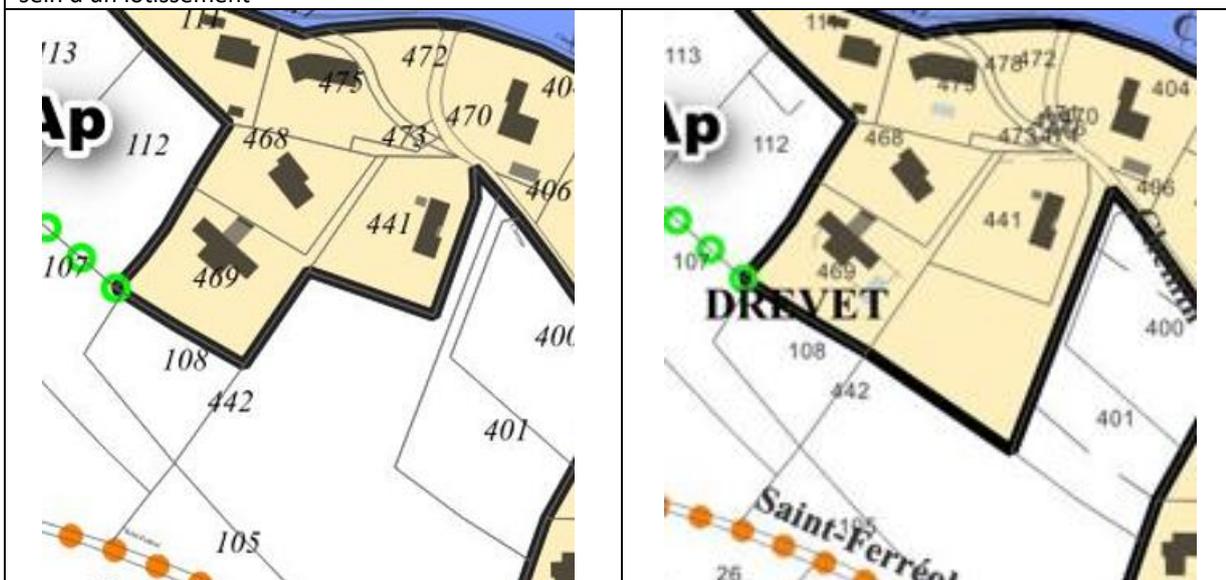
Correction d'une erreur d'appréciation de la localisation d'un bâtiment agricole, ce dernier étant inscrit sur la parcelle 306/307, et non pas 620 : la parcelle 306/307 est reclassée en zone A et un périmètre de réciprocité dessiné ; la parcelle 620 intégrée à la zone Ap.



Prise en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les espaces boisés classés (EBC), « Forêt présumée ancienne », « Haies à préserver ».



Suite à l'enquête publique : reclassement en zone UC, d'une partie d'une parcelle non déclarée à la PAC, inscrite en continuité de l'urbanisation existante, constructible au PLU opposable, aujourd'hui viabilisée au sein d'un lotissement



Au regard des évolutions du zonage, les superficies se répartissent comme suivant :

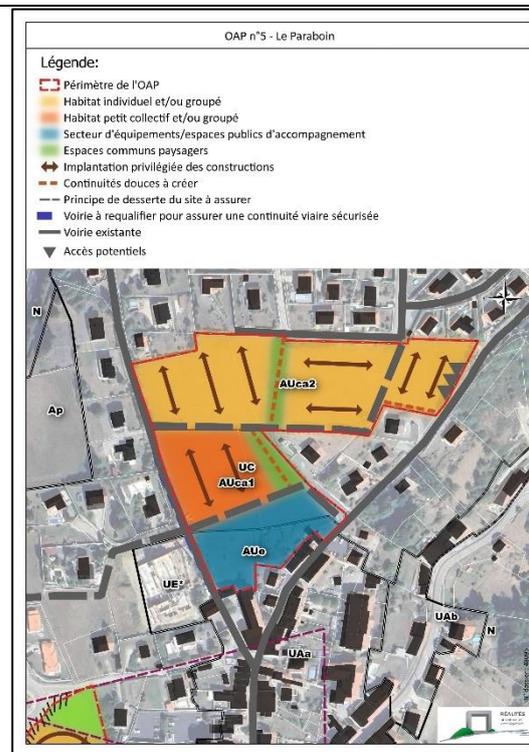
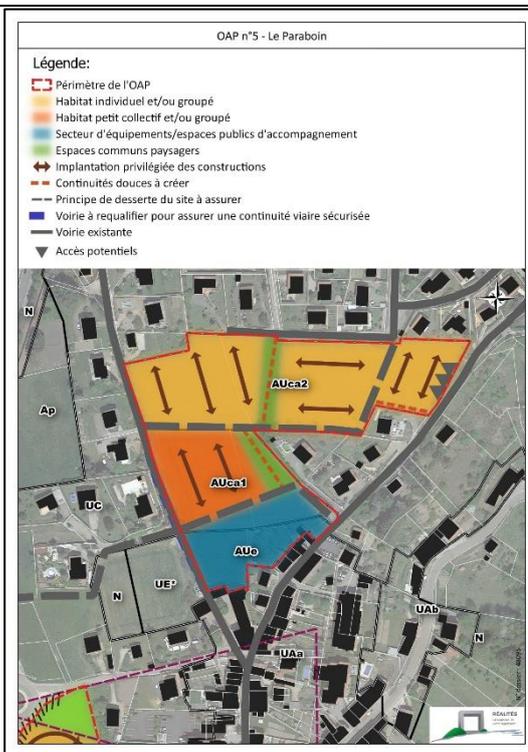
Zones	Superficie PLU actuel	Zones	Superficie PLU révisé	Evolution	% de la superficie communale PLU révisé
<b>Zones urbaines</b>					
UA	3,49	UA	6,09	+2,6	
UB	2,58			-2,58	
UC	122,25	UC	120,8	-1,45	
		UE	2,06	+2,06	
UI	6,86	UI	14,7	+7,84	
		US	4,1	+4,1	
<b>Total zones U</b>	<b>135,18</b>		<b>147,75</b>	<b>+12,57</b>	<b>13,66%</b>
<b>Zones à urbaniser</b>					
AU	21,71			-21,71	
AUa	0,33			-0,33	
AUc	11,4	AUc	5,67	-5,73	
		AUe	0,34	+0,34	
AUs	13,16	AUs	1,2	-11,96	
AUi	7,87	AUi	4,94	-2,93	
<b>Total zones AU</b>	<b>54,47</b>		<b>12,15</b>	<b>-42,32</b>	<b>1,12%</b>
<b>Total zones constructibles (U+AU)</b>	<b>189,65</b>		<b>159,9</b>	<b>-29,75</b>	<b>14,78%</b>
<b>Zones agricoles</b>					
A	346,87	A	12,25	-334,62	
		Ap	368,74	+368,74	
<b>Total zones A</b>	<b>346,87</b>		<b>380,99</b>	<b>+34,12</b>	<b>35,21%</b>
<b>Zones naturelles</b>					
N	536,74	N	537,96	+1,22	
Nh	8,76			-8,76	
		Ns	3,17	+3,17	
<b>Total zones N</b>	<b>545,5</b>		<b>541,13</b>	<b>-4,37</b>	<b>50,01%</b>
<b>Total zones agricoles et naturelles</b>	<b>892,37</b>		<b>922,12</b>	<b>+29,75</b>	<b>85,22%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1082,02</b>		<b>1082,02</b>	<b>/</b>	<b>100,00%</b>

## EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES :

- Correction d'une erreur matérielle pour la vignette « S1 » : l'extrait de plan fait apparaître à côté de la zone UE une zone N au lieu d'une zone UC.

## EVOLUTION DES OAP :

	Arrêt	Approbation
Secteur 3	Complément concernant un pourcentage de production par typologie pour l'habitat groupé, dans l'objectif d'une meilleure diversification de l'offre d'habitat	
	<p>Composition fonctionnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zone UC et zone AUc2 : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ouverture à l'urbanisation par secteur : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sous la forme d'un projet d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation.</li> <li>○ Zone UC : immédiatement constructible</li> <li>○ Zone AUc2 : ouverture à l'urbanisation prévue à partir de 2028 et lorsque les zones AUca1 et AUca2 seront urbanisées à hauteur de 50% de leur capacité d'accueil</li> </ul> </li> <li>- Zone à vocation d'habitat : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réaliser de l'habitat individuel et/ou groupé respectant globalement une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare, soit environ : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8 logements : secteur 2</li> <li>▪ 40 logements : secteur 3</li> </ul> </li> <li>○ Les constructions ne devront pas excéder du R+1</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p>Composition fonctionnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zone UC et zone AUc2 : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ouverture à l'urbanisation par secteur : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sous la forme d'un projet d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation.</li> <li>○ Zone UC : immédiatement constructible</li> <li>○ Zone AUc2 : ouverture à l'urbanisation prévue à partir de 2028 et lorsque les zones AUca1 et AUca2 seront urbanisées à hauteur de 50% de leur capacité d'accueil</li> </ul> </li> <li>- Zone à vocation d'habitat : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Offrir des logements de typologie variée afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages et la mixité intergénérationnelle : Réaliser de l'habitat individuel et/ou groupé respectant globalement une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare, soit environ : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Secteur 2 : 8 logements</li> <li>▪ Secteur 3 : 40 logements, les logements groupés doivent représenter un minimum de 20% soit autour de 8 logements</li> </ul> </li> <li>○ Les constructions ne devront pas excéder du R+1</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
Secteur 5	Correction d'une erreur matérielle pour l'orientation graphique : l'extrait de plan fait apparaître à côté de la zone UE une zone N au lieu d'une zone UC.	



Complément concernant un pourcentage de production par typologie pour l'habitat groupé, dans l'objectif d'une meilleure diversification de l'offre d'habitat

Composition fonctionnelle :

- Ouverture à l'urbanisation sous la forme d'un projet d'aménagement d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation, en 2 phases minimum
- Immédiatement constructible
- Zone AUe :
  - Zone à vocation d'équipements et d'espaces publics d'accompagnement
- Zone AUca1 :
  - Zone à vocation d'habitat :
    - Réaliser de l'habitat en petit collectif et/ou groupé respectant globalement une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare, soit environ 16 logements
    - Les constructions ne devront pas excéder du R+2 en partie basse du secteur et R+1 en partie haute du secteur
- Zone AUca2 :
  - Zone à vocation d'habitat :
    - Réaliser de l'habitat individuel et/ou groupé respectant globalement une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare, soit environ 25 logements

Composition fonctionnelle :

- Ouverture à l'urbanisation sous la forme d'un projet d'aménagement d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation, en 2 phases minimum
- Immédiatement constructible
- Zone AUe :
  - Zone à vocation d'équipements et d'espaces publics d'accompagnement
- Zone AUca1 :
  - Zone à vocation d'habitat :
    - Offrir des logements de typologie variée afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages et la mixité intergénérationnelle : réaliser de l'habitat en petit collectif et/ou groupé respectant globalement une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare, soit environ 16 logements
    - Les constructions ne devront pas excéder du R+2 en partie basse du secteur et R+1 en partie haute du secteur
- Zone AUca2 :
  - Zone à vocation d'habitat :
    - Offrir des logements de typologie variée afin de favoriser le parcours résidentiel des

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les constructions ne devront pas excéder du R+1</li> </ul>	<p>ménages et la mixité intergénérationnelle : réaliser de l'habitat individuel et/ou groupé respectant globalement une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare, soit environ 25 logements, les logements groupés doivent représenter un minimum de 20% soit autour de 5 logements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les constructions ne devront pas excéder du R+1</li> </ul>
Secteur 7	<p>Complément apportés aux orientations relatives au cadre de vie, aspect environnemental et paysager, dans l'objectif de maintenir un bon état d'un cours d'eau situé à proximité de la zone, dans le cadre des travaux d'aménagement et du rejet des eaux pluviales généré par les travaux.</p>	
	<p>Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un traitement paysager adapté devra être offert aux abords de la route de Lafayette, de la RD6 et de l'habitation, favorable à l'intégration des constructions et aménagements dans le grand paysage, participant également à la gestion des nuisances vis-à-vis de l'habitation. Ce traitement pourra être constituées d'une haie de type multi strate, composée d'essences locales et variées (de type haie agricole accompagnée d'arbres de haute tige) ; ou bien prendre la forme d'une masse boisée en lien avec les arbres existants sur le site.</li> <li>- Dans le cadre des terrassements, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché pour limiter l'apport et l'évacuation de matériaux.</li> <li>- Une implantation des bâtiments suivant la topographie.</li> <li>- Une gestion cohérente des eaux pluviales de la zone sera réalisée en respectant les dispositions règlementaires. En cas d'aménagement d'espaces de rétention à ciel ouvert, ces derniers seront paysagers.</li> <li>- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de l'opération sera recherchée.</li> <li>- Les stationnements pour les véhicules légers devront être traités de façon privilégiée en espaces non imperméabilisés.</li> <li>- L'intégration aux constructions de dispositifs de production d'énergies renouvelables devra être incitée auprès des porteurs de projet.</li> </ul>	<p>Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un traitement paysager adapté devra être offert aux abords de la route de Lafayette, de la RD6 et de l'habitation, favorable à l'intégration des constructions et aménagements dans le grand paysage, participant également à la gestion des nuisances vis-à-vis de l'habitation. Ce traitement pourra être constituées d'une haie de type multi strate, composée d'essences locales et variées (de type haie agricole accompagnée d'arbres de haute tige) ; ou bien prendre la forme d'une masse boisée en lien avec les arbres existants sur le site.</li> <li>- Dans le cadre des terrassements, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché pour limiter l'apport et l'évacuation de matériaux.</li> <li>- Une implantation des bâtiments suivant la topographie.</li> <li>- Une gestion cohérente des eaux pluviales de la zone sera réalisée en respectant les dispositions règlementaires. En cas d'aménagement d'espaces de rétention à ciel ouvert, ces derniers seront paysagers.</li> <li>- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de l'opération sera recherchée.</li> <li>- Les stationnements pour les véhicules légers devront être traités de façon privilégiée en espaces non imperméabilisés.</li> <li>- L'intégration aux constructions de dispositifs de production d'énergies renouvelables devra être incitée auprès des porteurs de projet.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour permettre le déplacement des espèces et favoriser une biodiversité riche, il s'agira de limiter les clôtures ou prévoir des clôtures ajourées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour permettre le déplacement des espèces et favoriser une biodiversité riche, il s'agira de limiter les clôtures ou prévoir des clôtures ajourées.</li> <li>- Lors des travaux d'aménagement, afin de maintenir un bon état général d'un cours d'eau affluent de la Semène, inscrit à proximité de la zone, il conviendra de porter une attention particulière : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ au déroulement des travaux pour éviter tout risque de départ de matières en suspension,</li> <li>○ à la qualité des rejets d'eaux pluviales générés par les travaux.</li> </ul> </li> </ul> <p>De façon générale, il conviendra d'éviter le départ de pollution dans les sources.</p>
--	---	---

## EVOLUTION DU REGLEMENT :

- DG :
  - DG 25 : Intégration de dispositions concernant le caractère exceptionnel des ouvrages du réseau RTE
- Zones UI, AUj, N :
  - Article 2.1 : évolution des dispositions relatives à la hauteur afin de mieux prendre en compte de potentielles exigences fonctionnelles ou techniques (notamment en matière d'antenne relais) au sein et aux abords des zones d'activités existantes et de leurs évolutions, au regard d'une remarque émise par la CCI

## EVOLUTION DES ANNEXES :

- Liste des SUP : complément d'information concernant la servitude I4
- Ajout d'une nouvelle annexe : porter à connaissance concernant les risques miniers
- Evolution des annexes sanitaires :
  - Compléments concernant le fonctionnement et la capacité de la station d'épuration de Pont-Salomon
  - Compléments concernant le fonctionnement et la capacité du réseau AEP (mise en œuvre de travaux)

## EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION :

- Compléments concernant les risques et nuisances (PGRI, bruit, risque minier)
- Compléments concernant l'articulation du projet de PLU avec les autres plans, documents et programmes
- Compléments concernant les indicateurs de suivi de l'application du PLU