

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune des
ANCIZES-COMPS (63)



Plan local d'urbanisme :

Mise en révision du POS entraînant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2008.

Arrêt du projet du PLU par délibération du Conseil municipal en date du 31 Janvier 2017.
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en du 31 Janvier 2017.

PREAMBULE

Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L151-7 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent être définies « pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics... »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- Pré de l'Etang
- Le Boucheix
- Les Jarrasses
- La rue du Chauffier
- Côte Marchand
- Milieu du Champs
- Comps 1
- Comps 2
- La zone 1AUj

ECHEANCIER

Secteurs	Zones 1AU	Zones 2AU	Zones 3AU
Le bourg	Zones 1AUg Ouverture immédiate à l'urbanisation	Zone 2AUg – Pré de l'Etang Ouverture immédiate à l'urbanisation lorsque 50% de la zone 1AUg située dans le périmètre d'OAP sera réalisée. Zone 2AUg – Le Boucheix Ouverture immédiate à l'urbanisation lorsque 50% de la zone Ug située dans le périmètre d'OAP sera réalisée.	Zone 3AUg Ouverture à l'urbanisation lorsque 50% des zones 2AUg seront réalisées
Les Jarrasses	/	Zones 2AUg Ouverture immédiate à l'urbanisation lorsque 50% des zones 1AUg présentes sur le bourg seront réalisées.	/
Comps	Zone 1AUc Ouverture immédiate à l'urbanisation	Zone 2AUc Ouverture immédiate à l'urbanisation lorsque 50% la zone 1AUc sera réalisée.	/
Zone industrielle	Zones 1AUj et 1AUi Ouverture immédiate à l'urbanisation		

PRE DE L'ETANG

Descriptif :

- Secteur stratégique situé dans le prolongement du centre bourg
- Zones 1AUg et 2AUg
- Superficie : 4.3 ha

Objectifs :

- Envisager une opération urbaine en continuité du centre bourg, secteur stratégique pour permettre une offre de logement alternatif au logement individuel

Principes de composition :

Desserte et déplacement:

- La distribution sera organisée à partir de la rue de la Chartreuse, au bord de laquelle on privilégiera les formes bâties les plus denses et structurantes pour la rue.
- Une voie (ou chemin) en bordure Ouest, en aval, se superposera avec la collecte des eaux usées, tout en assurant le bouclage des voies de distribution internes.

Condition d'ouverture de la zone 1AUg :

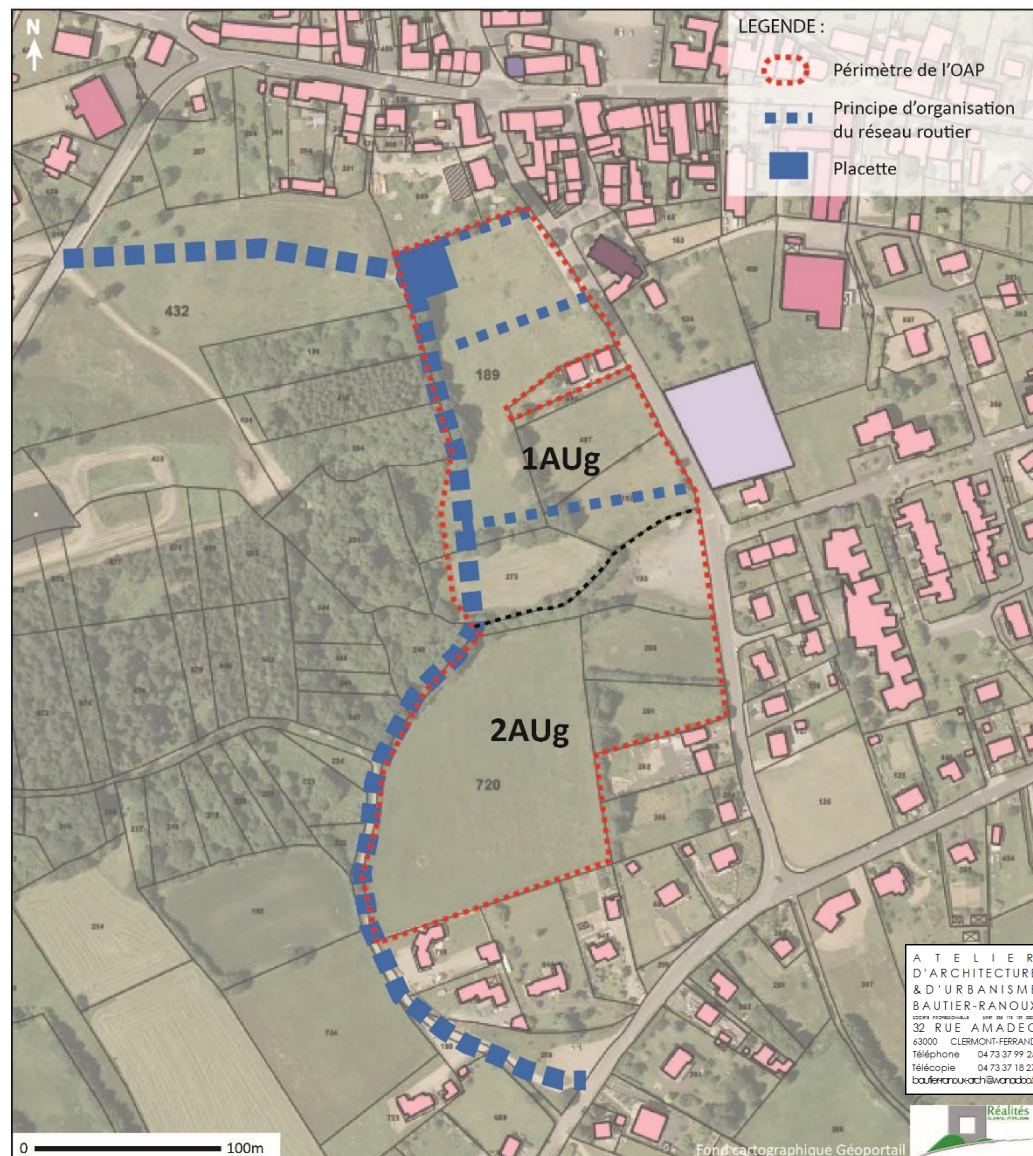
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en plusieurs tranches.

Condition d'ouverture de la zone 2AUg :

- Ouverture à l'urbanisation lorsqu'au moins 50% de l'urbanisation de la zone 1AUg située en continuité Nord sera réalisée.
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en plusieurs tranches.

Composition urbaine des zones 1AUg et 2AUg :

- A vocation principale d'habitat, il s'agira toutefois de permettre le développement d'une certaine mixité urbaine (activités tertiaires, commerces,...).
- Pour la partie dédiée à l'habitat, il s'agira de s'orienter vers une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare minimum.
- Réaliser au moins 50% sous forme de logements groupés ou intermédiaires.
- Réaliser au moins 20% du total des opérations sous forme de logements locatifs aidés.



LE BOUCHEIX

Descriptif :

- Secteur situé en cœur d'îlot, entre le bourg et le Boucheix
- Zones Ug et 2AUg
- Superficie : 3 ha

Objectifs :

- Densifier le cœur d'îlot, et restructurer l'organisation de l'enveloppement urbaine du bourg
- Répondre aux objectifs de densification du bourg des Ancizes

Principes de composition :

Desserte et déplacement :

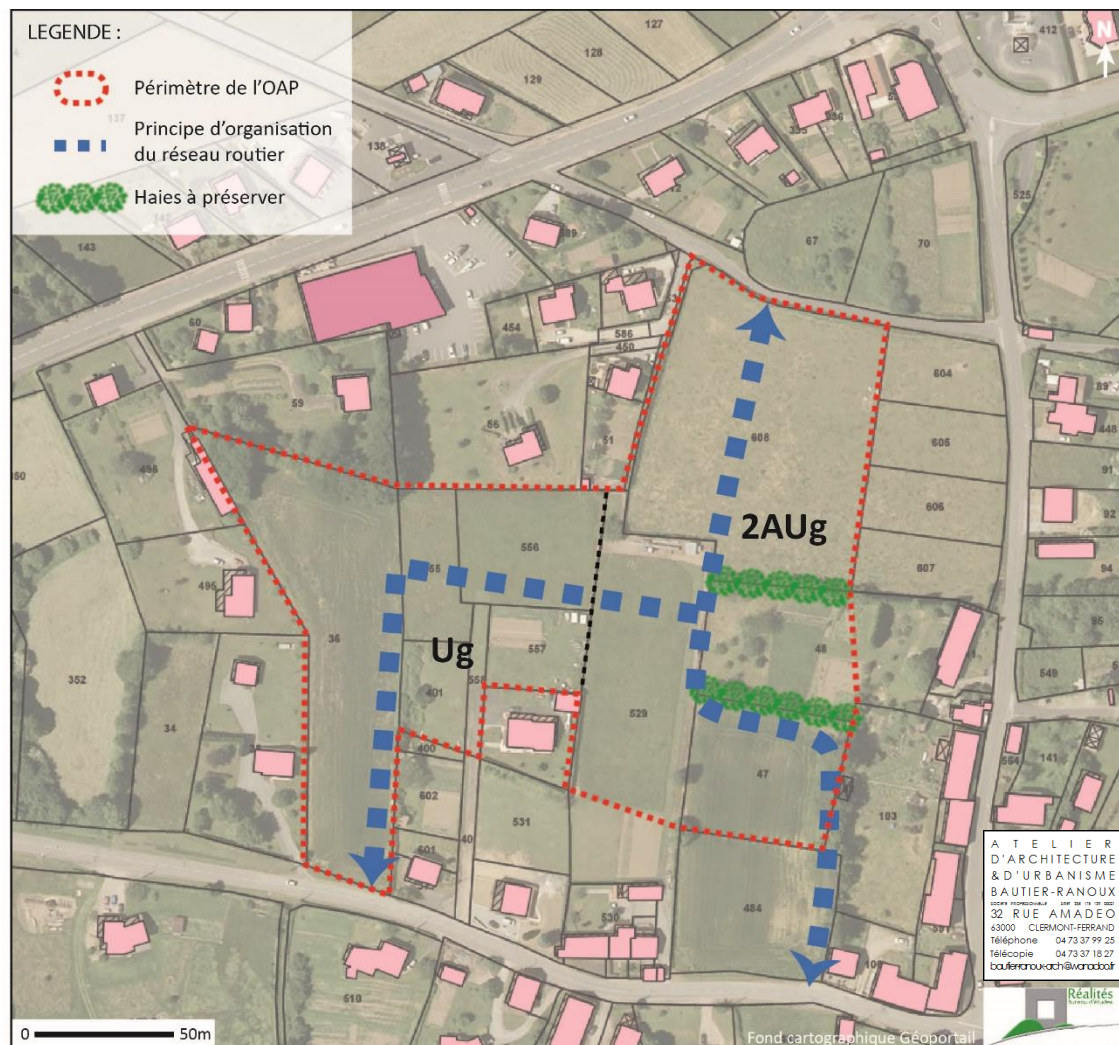
- Une voie (ou chemin) en bordure Ouest, en aval, se superposera avec la collecte des eaux usées, tout en assurant le bouclage des voies de distribution internes.

Condition d'ouverture de la zone 2AUg :

- Ouverture à l'urbanisation lorsqu'au moins 50% de l'urbanisation de la portion classée en zone Ug à l'Ouest sera réalisée.
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en plusieurs tranches.

Composition urbaine des zones Ug et 2AUg :

- A vocation principale d'habitat.
- Toute opération devra s'inscrire dans une densité de l'ordre de 18 logements à l'hectare minimum.
- Permettre une mixité des types et des statuts d'habitat, avec la réalisation d'au minimum 50% de logements groupés (mitoyens ou en bande) sur la zone 2AUg.



LES JARRASSES

Descriptif :

- Quartier des Jarrasses
- Zones 2AUg
- Superficie : 1.52 ha

Objectifs :

- Tenter « d'épaissir » l'enveloppe urbaine sur le secteur d'extension immédiate du centre bourg
- Aménager un secteur aujourd'hui entièrement desservi par les réseaux

Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

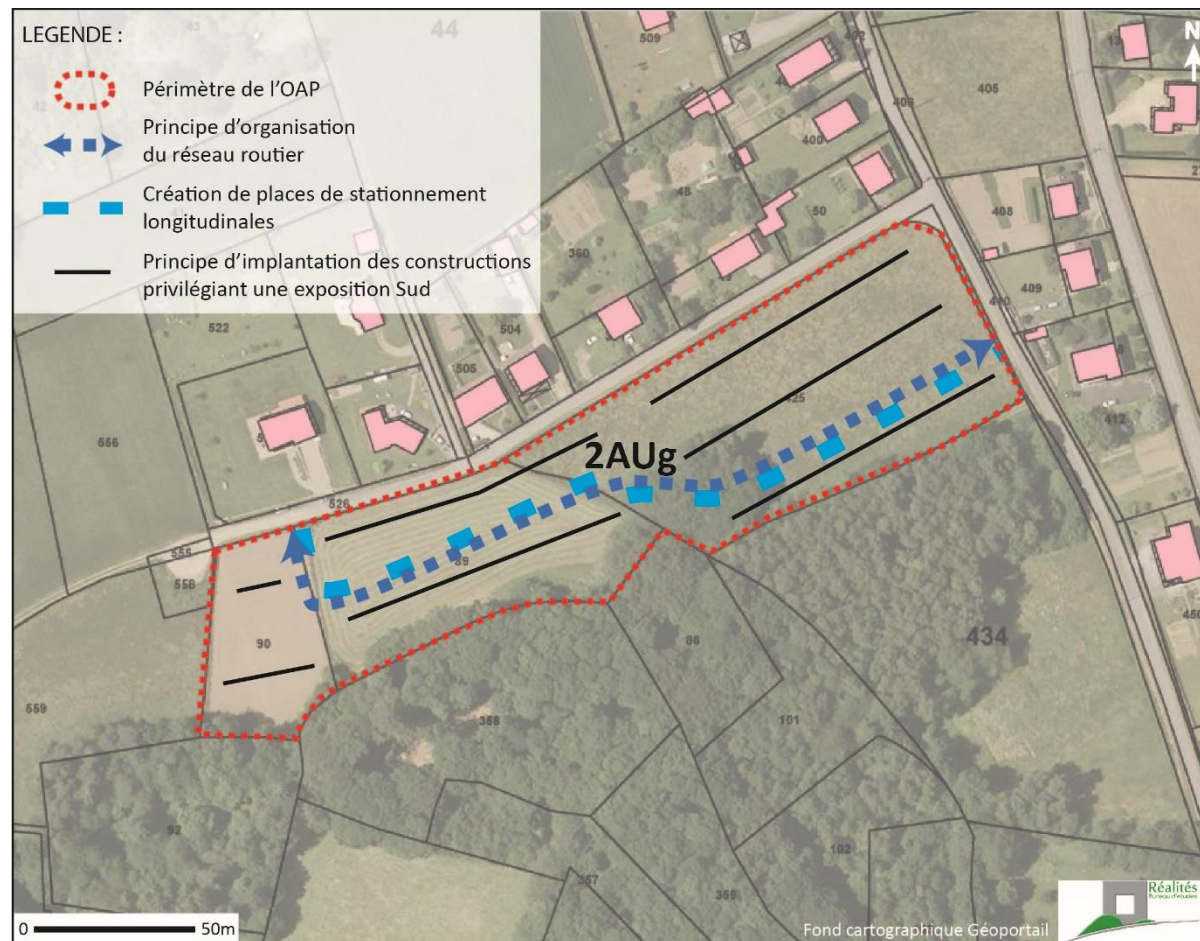
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en deux tranches.

Desserte et déplacement :

- Création d'une voie de desserte interne avec un accès rue chemin de Comps et réalisation du bouclage de l'impasse.
- Réalisation de poches de stationnement longitudinale, représentant au total une capacité de l'ordre de 1 place pour 2 logements.

Composition urbaine de la zone :

- A vocation résidentielle.
- Privilégier une implantation des constructions permettant une exposition Sud des constructions et des jardins.
- S'orienter vers une densité de l'ordre de 12 logements à l'hectare minimum.
- Réaliser au minimum 50% de logements groupés (mitoyens ou en bande).



RUE DU CHAUFFIER

Descriptif :

- Secteur d'entrée de bourg, côté Ouest
- Zones 1AUg
- Superficie : 0.65 ha

Objectifs :

- Privilégier le développement sur l'enveloppe urbaine du bourg
- Permettre un développement en épaisseur de l'enveloppe urbaine

Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

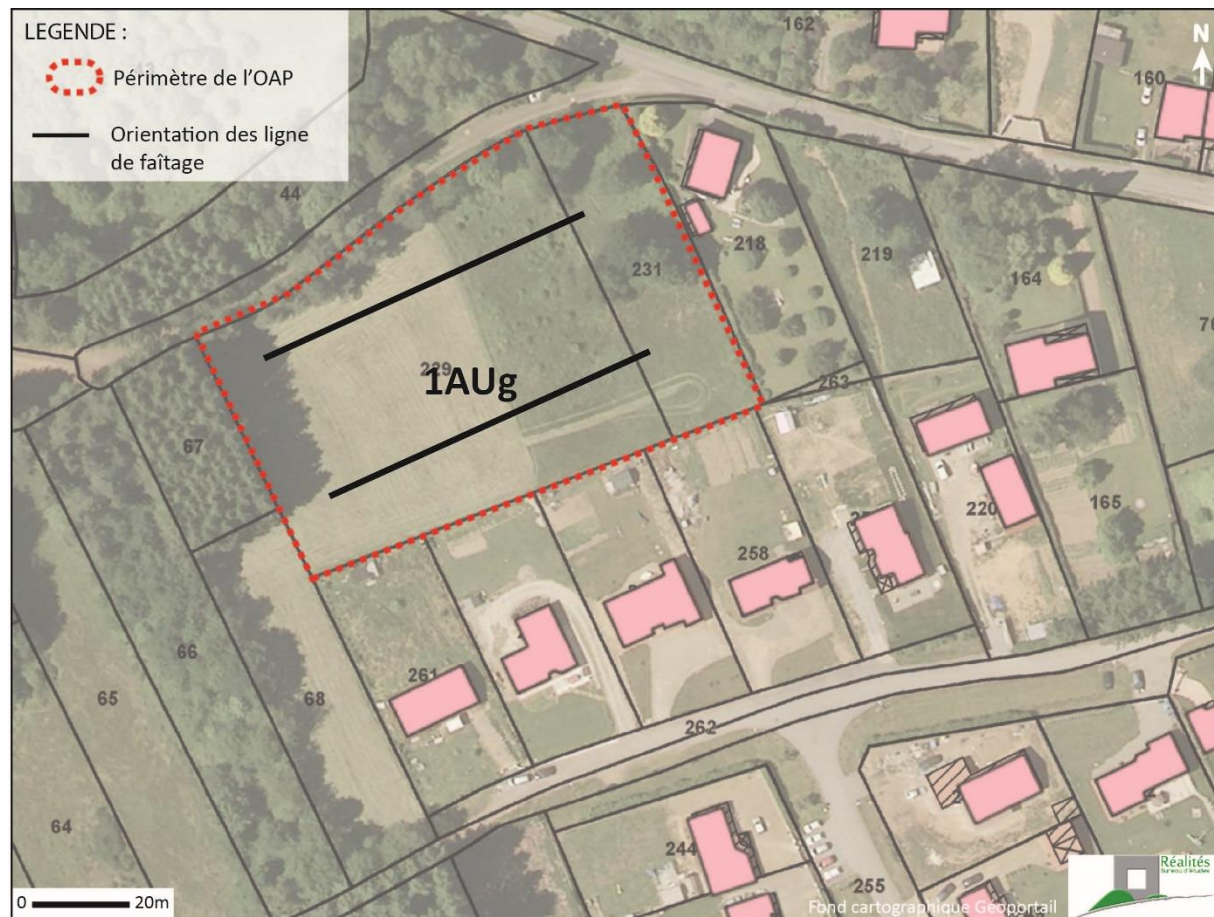
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Desserte et déplacement :

- Création d'une voie de desserte interne permettant un bouclage ; interdiction des impasses

Composition urbaine de la zone :

- A vocation résidentielle.
- Privilégier une implantation des constructions avec une ligne de faîtage Est-Ouest.
- S'orienter vers une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare minimum.
- Réaliser au minimum 50% de logements groupés (mitoyens ou en bande).



COTE MARCHAND

Descriptif :

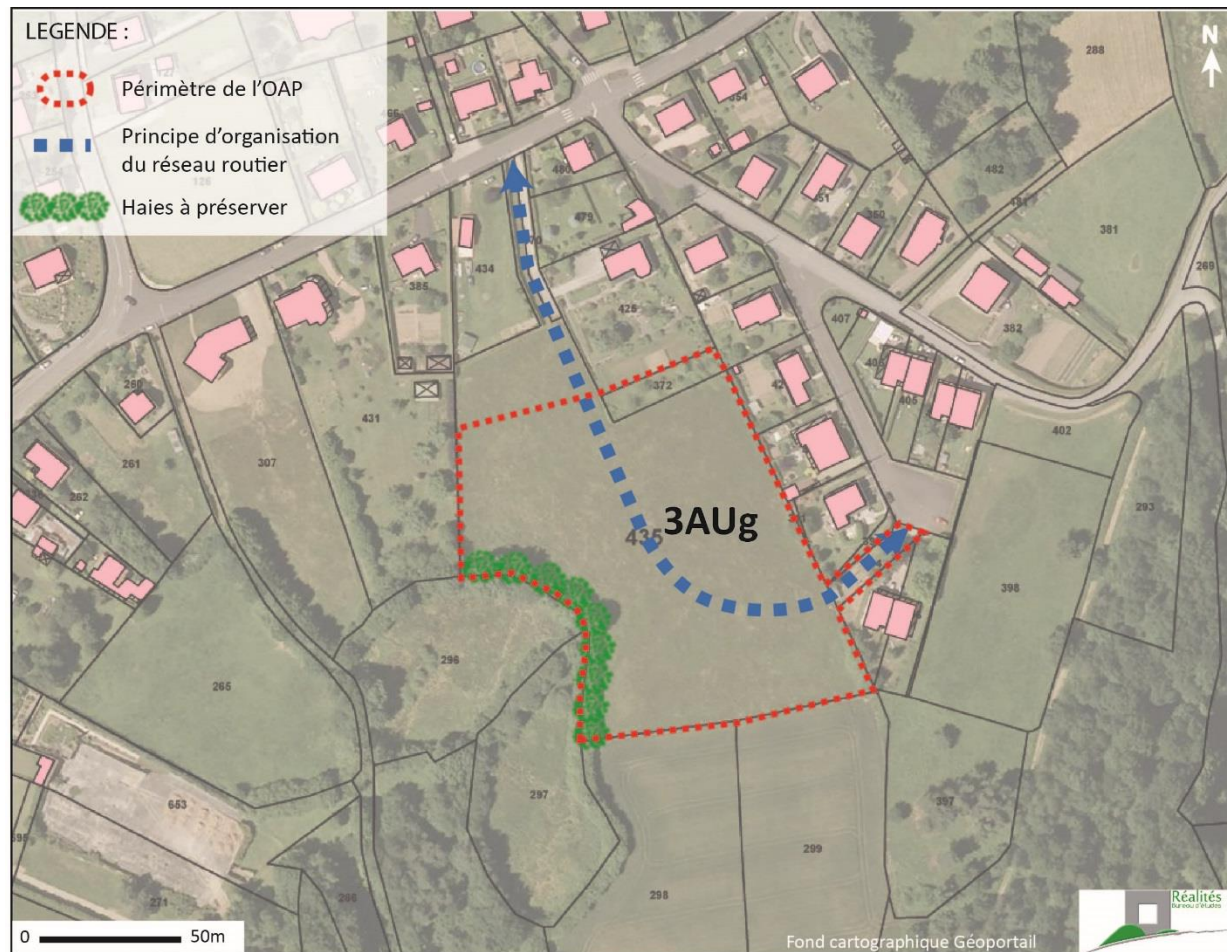
- Secteur d'entrée de bourg, côté Ouest
- Zones 3AUg
- Superficie : 1.3 ha

Objectifs :

- Privilégier le développement sur l'enveloppe urbaine du bourg
- Permettre un développement en épaisseur de l'enveloppe urbaine

Principes de composition :

- Située dans l'enveloppe urbaine, la zone couvre environ 1,3 ha et devra accueillir un minimum de 16 logements.
- Elle comportera une voie de distribution reliée au Nord à la rue des Sports et au Sud-Est à la rue des Cerisiers.
- La haie qui marque la limite Sud-Ouest devra être préservée.
- Le parcellaire sera découpé de telle sorte que les constructions s'implantent parallèlement à la voie de distribution. On privilégiera donc des limites séparatives généralement perpendiculaires à celle-ci.



MILIEU DU CHAMP

Descriptif :

- Secteur situé entre le Boucheix et la zone industrielle
- Zones 1AUi
- Superficie : 1.79 ha

Objectifs :

- Travailler à la transition entre espace résidentiel et espace industriel
- Structurer le développement autour de la rue de la Plaine des Champs, axe structurant du territoire

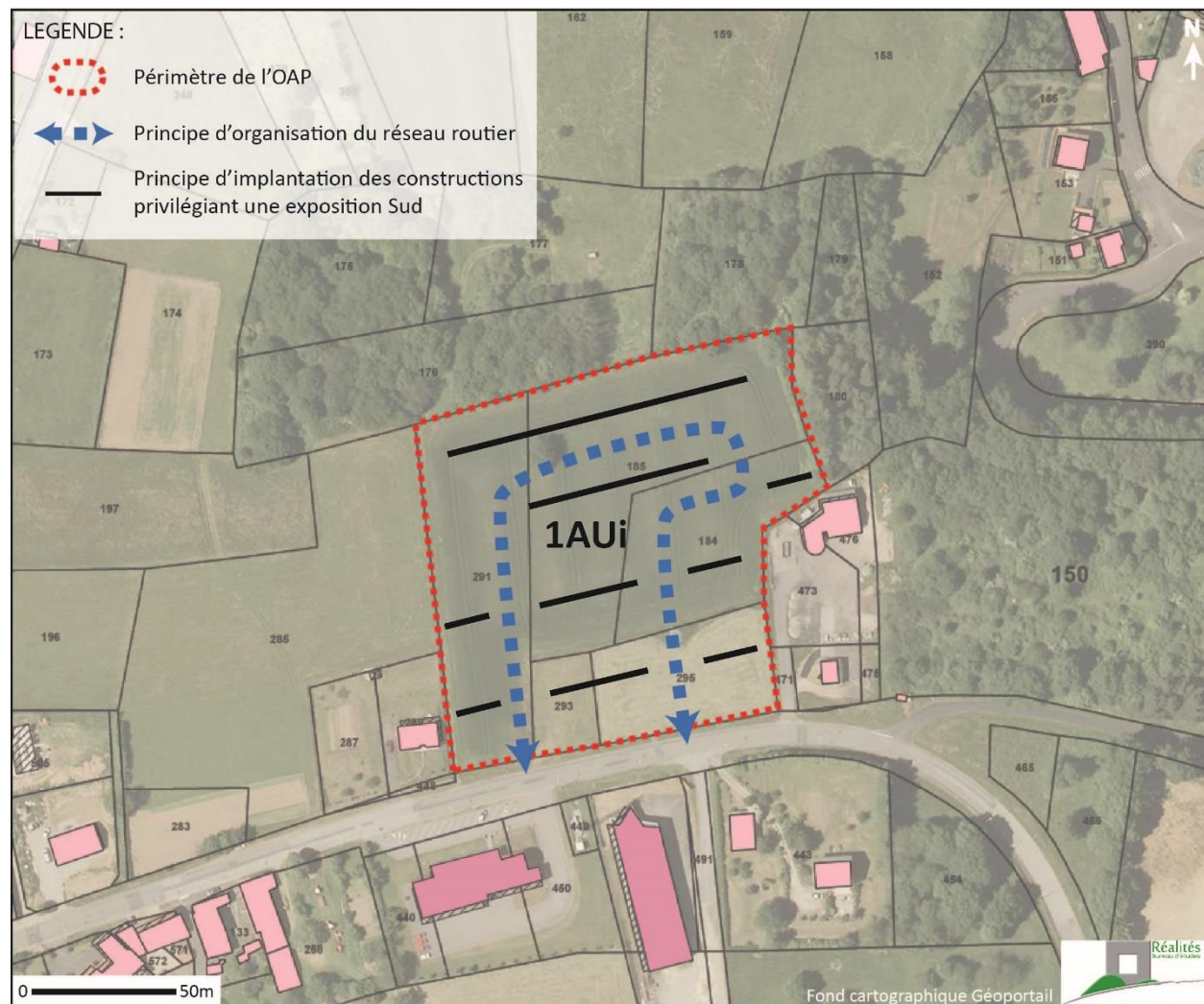
Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture au fur et à mesure de la réalisation interne de la zone.

Composition urbaine de la zone :

- A vocation économique, dont les activités sont compatibles avec la proximité de l'habitat
- Imposer une orientation Sud des constructions principales
- Réaliser un bouclage voirie interne à la zone : création de deux accès au plus pour desservir l'ensemble de la zone.



COMPS 1

Descriptif :

- Secteur en entrée de village de Comps
- Zones 1AUc
- Superficie : 0.4ha

Objectifs :

- Structurer l'entrée Nord-Ouest du village de Comps
- Permettre un développement modéré du village de Comps

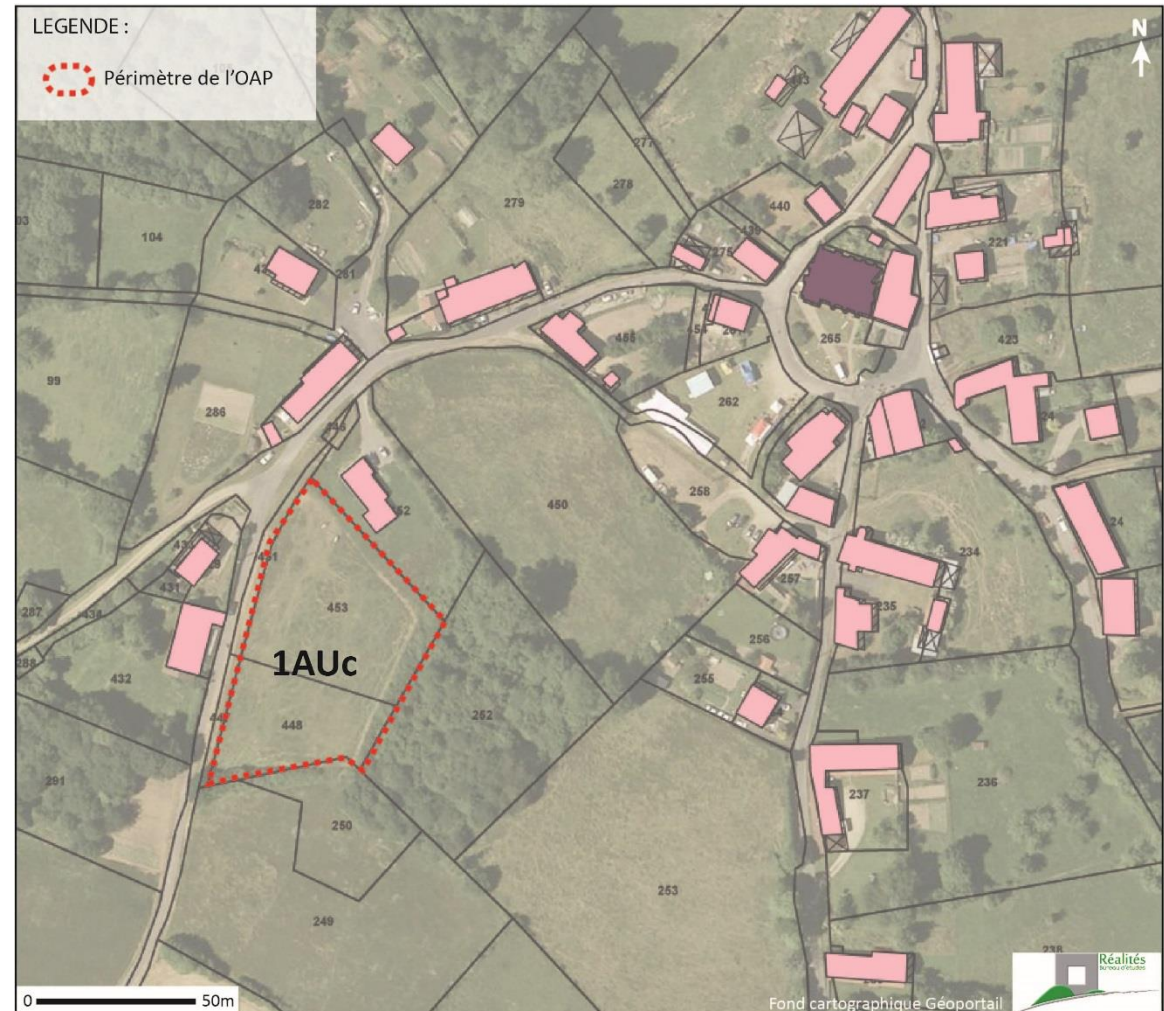
Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Composition urbaine de la zone :

- Privilégier un habitat individuel
- S'orienter vers une densité de l'ordre de 8 logements à l'hectare minimum, soit 3 logements minimum



COMPS 2

Descriptif :

- Secteur en entrée de village de Comps
- Zones 2AUc
- Superficie : 0.3 ha

Objectifs :

- Structurer l'entrée Nord-Ouest du village de Comps
- Permettre un développement modéré du village de Comps

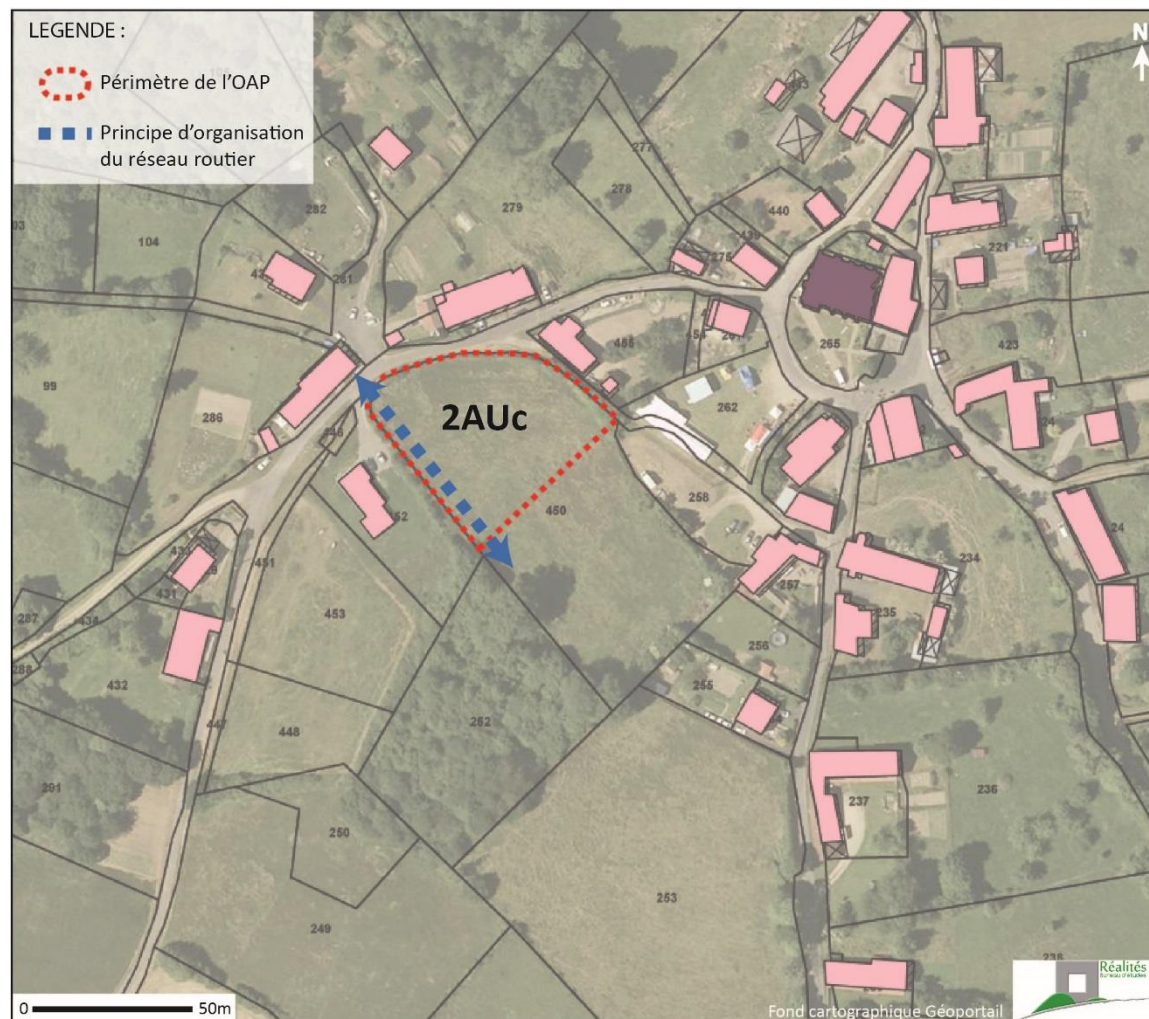
Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture à l'urbanisation lorsqu'au moins 50% de l'urbanisation de la zone 1AUc sera réalisée.
- Ouverture au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Composition urbaine de la zone :

- Privilégier un habitat individuel
- Création d'une voie de desserte en limite ouest reliant la voie communale au nord et le bas de la parcelle 450
- S'orienter vers une densité de l'ordre de 7 logements à l'hectare minimum, soit 2 logements minimum



ZONE 1AUJ SUD

Descriptif :

- Secteur au Sud de la zone industrielle, le long de la RD62
- Zone 1AUj
- Superficie : 17,2 ha

Objectifs :

- Permettre le renforcement du pôle industriel
- Favoriser la qualité de l'extension de la zone industrielle et de l'entrée de la commune par la RD62

Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Composition urbaine de la zone :

- Vocation économique, industrielle.

Desserte et déplacement :

- Privilégier la création d'accès au niveau d'accès déjà existants de l'autre côté de la route départementale.
- Si nécessaire la desserte interne pourra s'appuyer sur le chemin communal présent en limite Sud, à renforcer.

Qualité paysagère de l'entrée de la commune :

- Traitement paysagé des espaces situés entre la route départementale et les constructions et implantations nouvelles.
- Préserver des linéaires de haies bordant la zone et la route départementale (hors création d'accès).

