



PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Plan local d'urbanisme :

Mise en révision du POS par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2008

Arrêt du PLU par délibération du Conseil municipal du 31 Janvier 2017

Approbation du PLU par délibération du Conseil municipal du 19 Décembre 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en du 19 Décembre 2017

Référence : 41048

PREAMBULE

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le Code de l'urbanisme, précise à son article L.151-5 que le projet d'aménagement et de développement durables « définit

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens. Il est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et contraintes des documents supérieurs), et de l'état initial de l'environnement, permettant de faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité souhaite s'engager.

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur des milieux naturels, des paysages et du patrimoine bâti et naturel ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le PADD sera défini en compatibilité avec les orientations du SCOT des Combrailles.

Ce projet communal s'est construit en ayant à l'esprit la thématique du « **développement durable** ».

« *Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations actuelles, sans compromettre ceux des générations futures* ». Commission Bruntland - 1987.

« *Par le passé, nous avons envisagé notre développement avec cette croyance aujourd'hui dangereuse qui était celle d'un optimisme peut-être déraisonnable, espérant que l'on pouvait sans fin pousser notre croissance économique sans avoir à regarder la nature des ressources et les effets sur l'environnement, et en particulier les effets en termes de pollution, de nuisances et de déséquilibre* ». Marie-Noëlle Lienemann

LES THEMATIQUES DU PADD

Les orientations retenues :

- **Accueillir de nouveaux habitants**
- **Affirmer une image tournée vers la protection d'un environnement de qualité et vers un rapport particulier au milieu aquatique**
- **Organiser le développement urbain en cohérence avec les infrastructures existantes et avec les moyens financiers de la commune**

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

La Commune des Ancizes-Comps souhaite se donner les moyens **d'inverser durablement la tendance démographique** en mettant en place une politique volontariste d'accueil de nouveaux ménages et notamment de jeunes ménages actifs.

Cet objectif se décline selon plusieurs thématiques :

- La diversification et l'amélioration de l'offre en habitat
- Le développement d'une offre en habitat située à proximité des équipements et des services
- Le maintien, voire le renforcement de l'appareil commercial, du niveau d'équipement et de services publics
- Le soutien au développement des emplois dans les domaines d'activités industrielles et artisanales : Il s'agit de s'adapter au monde industriel en mutation.

1- PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

Ces dernières années, la commune constate un certain vieillissement d'une partie de sa population. L'objectif est donc d'accueillir de nouveaux habitants, et d'affirmer sa position de pôle majeur, avec Saint-Georges-de-Mons. Dans ce but, le développement économique sera poursuivi.

La commune souhaite amorcer une nouvelle dynamique, et permettre l'accueil d'environ 390 habitants supplémentaires, à horizon d'une dizaine d'années, à horizon 2027.

Toutefois, il s'agit de données difficilement maîtrisables.

2- DIVERSIFIER ET AMELIORER L'OFFRE EN HABITAT

Cet objectif se traduit principalement par la création d'**un secteur d'habitat à maîtrise d'ouvrage publique**, au centre bourg. La mise en œuvre de ce projet s'appuiera sur deux principales préoccupations :

- **Mixité** des formes et des statuts d'habitats pour répondre à tous les besoins

Le rôle de la Collectivité est d'apporter d'autres solutions logement aux besoins qui ne sont pas satisfaits par le marché de l'habitat : logements adaptés pour les personnes âgées, pour les jeunes travailleurs et jeunes ménages ... Il s'agit également d'organiser une mixité sociale et intergénérationnelle nécessaires à la richesse relationnelle et à l'animation d'un centre-ville.

- **Qualité environnementale exemplaire** pour le territoire

La Commune souhaite montrer l'exemple en développant des logements innovants, de qualité architecturale et environnementale, économes en énergie et utilisant des énergies renouvelables si les études de faisabilité le permettent.

Par ailleurs, le choix du site, au centre bourg permettra de contribuer à limiter les déplacements motorisés, et donc la consommation d'énergie.

Ce secteur fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

3- RESORBER UNE PARTIE DE LA VACANCE ET REMETTRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SUR LE MARCHE

Une partie des cités logement d'Aubert et Duval, constituée de maisons individuelles groupées est mise en état de vacance organisée pendant les travaux dans la perspective d'être mise en location ou vendue.

La reprise des cités ouvrières par des bailleurs sociaux permettra la remise sur le marché de logements actuellement et partiellement vacants et le maintien de différents types de logements répondant à un vrai besoin. Elle est toutefois conditionnée à une mise aux normes importantes, obligatoire pour les logements locatifs et nécessaire à son habitabilité : accessibilité pour tous et performances énergétiques.

LES-ANCIZES-COMPS - PLU

L'attractivité de tout le parc social ancien doit être maintenue, notamment en améliorant, lorsque cela est nécessaire, le niveau de performance énergétique des logements.

4- LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN HABITAT

Il consiste à **mieux cibler l'offre foncière** au regard des équipements existants et des possibilités de densification.

Il s'agit de rompre avec un traditionnel droit à construire pléthorique et distendu qui coûte cher en réseaux, déplacements, services et impacts divers sur l'espace naturel.

La Commune a choisi de **se recentrer sur le pôle urbain**, permettant de stimuler l'interaction habitat / services de proximité et donc l'animation urbaine, contribuant à réduire les déplacements et l'étalement dans l'espace agricole.

Ainsi, la majorité des terrains à urbaniser sera située dans l'enveloppe urbaine actuelle, dans des secteurs raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif. L'objectif est d'essayer de tendre vers un objectif de l'ordre de 80% du développement au sein de ce pôle urbain.

Pour cela, dans les villages seront conservées quelques possibilités de développement, afin de répondre à tous les besoins et maintenir leur animation, sous condition de respect de l'environnement, du paysage et de l'activité agricole.

Il s'agira notamment de favoriser davantage les villages attenants ou situés à proximité immédiate du bourg, en particulier Les Jarasses, Le Boucheix, La Brousse et Tournobert, mais également de prendre en compte le statut historique du village de Comps.

5- DES OBJECTIFS D'HABITAT CHIFFRES

En cohérence avec les ambitions démographiques de la commune, il s'agit d'accroître le parc de résidences principales de l'ordre d'environ 300 logements sur une dizaine d'années, comprenant notamment :

- La production d'une partie du parc en logements sociaux
- Environ une vingtaine de logements vacants minimum à remettre sur le marché.

Ainsi, la commune souhaite tendre vers une enveloppe de l'ordre de 280 logements neufs à horizon 2027.

Afin de s'inscrire dans une dynamique de gestion économe de l'espace, le développement envisagé s'orientera vers une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare minimum **en moyenne** dans les nouvelles opérations.

6- LE MAINTIEN ET LE RENFORCEMENT DU NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES PUBLICS

Le pôle les Ancizes / St-Georges constitue un des principaux pôles d'équipement des Combrailles et doit **assurer sa pérennité et son rayonnement** notamment sur la partie Ouest, pour les communes rurales.

Le niveau d'équipements est, avec l'emploi, le facteur principal d'attractivité et de développement de la vie locale. Il est fondamental de le maintenir: écoles, collèges, centre de loisirs périscolaire, transports publics collectifs, poste, services sociaux, équipements culturels et sportifs.... Compte-tenu de leur aire d'influence, certains équipements deviennent de compétence intercommunale. Ainsi, la Commune des Ancizes-Comps accueille l'école de musique dans un nouveau bâtiment de Manzat Communauté, équipement participant au développement culturel, créant du lien social et facteur d'animation locale.

Le renforcement des équipements publics doit contribuer au maintien de l'appareil commercial de proximité, parfois fragile. Celui-ci nécessite ponctuellement des actions de **revitalisation et une concentration** minimale le long de l'axe central.

Ainsi plusieurs projets sont en cours ou envisagés :

- bibliothèque,
- nouvelle mairie,

LES-ANCIZES-COMPS - PLU

- extension associée à l'aménagement de la place du marché,
- déplacement et construction d'un nouvel EHPAD,
- création d'un pôle social,
- ...

7- S'ADAPTER AU MONDE INDUSTRIEL EN MUTATION

Parce que le monde économique est fluctuant, il convient d'être très réactif pour répondre aux besoins des entreprises et des personnes. Les objectifs de la Municipalité sont les suivants :

- Renforcer le pôle industriel des aciéries en permettant à des entreprises sous-traitantes de s'installer à proximité, sur du **terrain immédiatement disponible** et équipé en réseaux, notamment de communications,
- Offrir un bon niveau de services, d'équipements, de transports, de logements disponibles pour accueillir de nouveaux emplois et/ou salariés sur la commune.
- Soigner la qualité d'image d'entrée de la zone d'activités qui est aussi celle de la commune,
- Etre ouvert à toute initiative économique (artisanale, commerciale, agricole, touristique, forestière.....) et pouvoir lui offrir des conditions de développement sur le territoire, compatibles avec l'environnement.










8- PRESERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

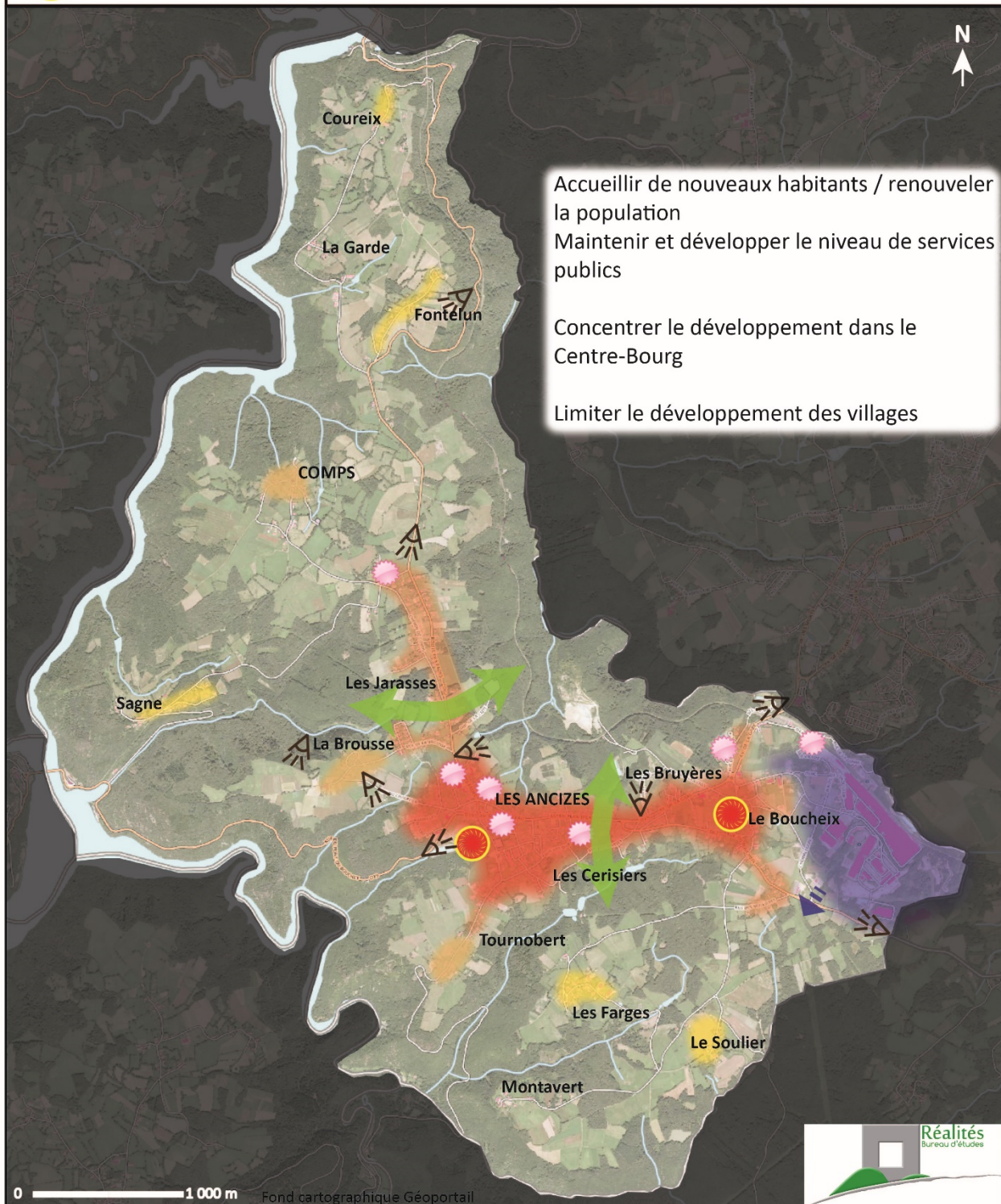
L'activité agricole doit faire face à de multiples difficultés, qu'il convient de ne pas aggraver avec des contraintes d'urbanisme trop fortes.

La Commune souhaite soutenir l'activité agricole et faciliter de nouvelles installations :

- En classant en secteur agricole toutes les exploitations en activité et leurs abords
- En permettant leur développement à l'extérieur des villages
- En maintenant de vastes zones d'implantation possible de bâtiments d'exploitation, à distance des habitations pour ne pas interférer avec des problèmes sanitaires.
- En protégeant l'espace agricole de tout développement d'habitat
- En facilitant la diversification vers des activités agro-touristiques

Accueillir de nouveaux habitants

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Diversifier l'offre de logement et densifier le Bourg |  | Maintenir le pôle industriel et favoriser sa densification |
|  | Limitier les extensions pavillonnaires linéaires, tenter de les «épaissir» |  | Permettre l'extension du pôle industriel/artisanal |
|  | Principaux villages accueillant quelques possibilités de développement |  | Conforter les principaux équipements publics |
|  | Limitier/Encadrer les possibilités de développement |  | Préserver des coupures d'urbanisation |
|  | Principaux projets de densification |  | Cônes de vue à prendre en compte |



AFFIRMER UNE IMAGE TOURNEE VERS LA PROTECTION D'UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE ET VERS UN RAPPORT PARTICULIER AU MILIEU AQUATIQUE

Le territoire communal présente une grande richesse écologique reconnue à l'échelle nationale et européenne qu'il convient de considérer comme un atout.

Sensible à ses qualités mais aussi à sa fragilité, la Commune prévoit de :

- Protéger les paysages naturels remarquables
- Préserver la biodiversité
- Préserver la ressource en eau et contribuer aux objectifs d'amélioration de la qualité de l'eau définis par le SDAGE
- Veiller à la surveillance des zones sensibles liées à la pollution
- Réduire les consommations énergétiques dans les bâtiments.

1- PROTEGER LES PAYSAGES NATURELS REMARQUABLES DE TOUTE URBANISATION.

Cela concerne principalement la vallée de la Sioule et toutes les vallées de ses affluents, majoritairement boisées. Il s'agit de les protéger contre une urbanisation et des aménagements qui pourraient nuire à la qualité des paysages.

2- METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE PARTICIPANT A L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE.

La commune des Ancizes dispose d'un patrimoine historique, qu'il convient de mettre en valeur.

Des projets de développement touristiques peuvent notamment contribuer à leur mise en valeur, un projet est en étude et est d'ailleurs envisagé à hauteur du Viaduc des Fades.

L'ancienne gare des Ancizes fait également partie du patrimoine à protéger de la commune et pourrait être mise en valeur.

La réhabilitation des cités ouvrières participe également à la mise en valeur du patrimoine économique.

Ainsi, la Commune souhaite pouvoir répondre à toute initiative de mise en valeur de son patrimoine, et à d'éventuels projets touristiques

3- PRESERVER LA BIODIVERSITE

- Préserver les deux périmètres Natura 2000 par une traduction règlementaire différenciée : classement spécifique pour le Sic Gorges de la Sioule (directive Habitats) et maintien d'une mosaïque des habitats naturels et agricoles de type ouvert pour la ZPS Gorge de la Sioule (directive Oiseaux) par la préservation du réseau de continuités écologiques
- Ne pas développer un tourisme massif qui risquerait de perturber l'équilibre dans les périmètres Natura 2000
- Préserver le périmètre ZPS Georges de la Sioule (directive oiseaux)
- Préserver les trois sous-trames du réseau de continuités écologiques : bocagères, aquatique/humide et boisée, par une traduction règlementaire précise : délimitations classées bénéficiant de prescriptions spécifiques
- Conserver des faisceaux de porosité intervallée comme couloir écologique pour permettre les déplacements de la faune à travers les zones urbaines par des classements et/ou des prescriptions règlementaires spécifiques.

LES-ANCIZES-COMPS - PLU

4- PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU

- Contribuer à améliorer la qualité des cours d'eau, notamment en poursuivant la mise en œuvre du schéma d'assainissement par lequel la Commune s'est engagée à raccorder à une station d'épuration toute la zone urbanisée et les villages (à l'exception d'un hameau).

Le seul hameau non prévu équipé et les constructions isolées doivent être pourvus de dispositifs d'assainissement autonomes aux normes en vigueur, dont le fonctionnement est contrôlé par la Collectivité.

Les stations d'épuration font également l'objet d'un contrôle et d'un entretien régulier pour garantir la bonne qualité des rejets dans l'environnement.

Des travaux seront programmés afin de maintenir les objectifs de qualité définis par le SDAGE.

- Protéger les abords de cours d'eau et les têtes de bassin de toute urbanisation. Les zones humides jouent un rôle de réserve, de régulation et d'épuration d'eau. Elles doivent donc être préservées de tout risque de pollution ou de disparition (pas de remblais, drainages importants....).

Elles ne peuvent donc pas être constructibles.

Elles doivent être gérées durablement selon les recommandations de l'ONEMA ;

- Tenir compte de la problématique de gestion des eaux pluviales

5- PROTEGER LA POPULATION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES.

- Maintenir l'activité industrielle à l'extrémité Est de la commune et conserver un espace tampon entre les usines et les secteurs d'habitat pour ne pas exposer de population supplémentaire.
- Ne pas installer de population dans la zone inondable en bord de Sioule et de barrage.

6- SURVEILLER LES SITES SENSIBLES DU POINT DE VUE DE LA POLLUTION

- La décharge de Fougère stockant des déchets industriels et une petite partie d'ordures ménagères a été réhabilitée, par une action conjointe entre la Mairie et l'industriel. Ce site est désormais sous surveillance exercée dans le cadre d'un comité de pilotage auquel la mairie, l'industriel et la DREAL participent pour une durée de 30 années.
- Une attention particulière sera apportée aux autres sites







7- REDUIRE LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES DANS LES BATIMENTS

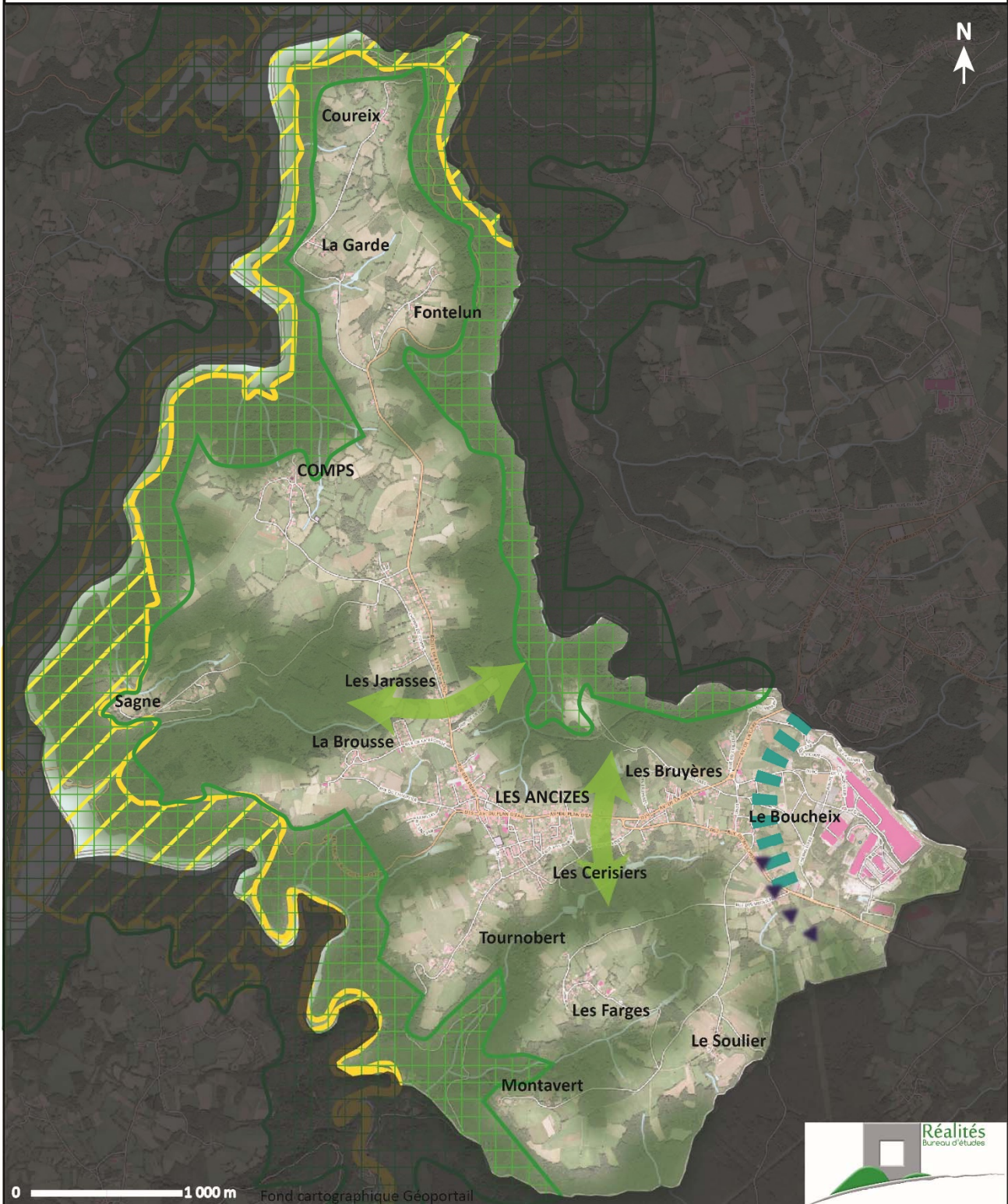
- La Commune montrera l'exemple en commençant par mettre en place des actions de réduction énergétique dans les bâtiments publics existants.
- Le principal secteur de développement d'habitat au bourg fera l'objet d'une réflexion en particulière en matière d'organisation urbaine, dans un objectif d'économie énergétique.

8- PRENDRE EN COMPTE LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE

- Eviter la formation de ruines dans le paysage, en permettant l'évolution des constructions isolées
- Permettre l'utilisation des terres utilisées pour des activités de loisirs, et conforter ainsi la présence de nombreux espaces de jardins ou d'espaces pour chevaux, qui contribuent à la qualité du cadre de vie du territoire. L'objectif est d'accompagner la mise en valeur de ces espaces, par la possibilité d'installation de petites constructions de type cabane de jardins, box pour chevaux,...

Affirmer la protection d'un environnement de qualité,
avec un rapport particulier au milieu aquatique

-  Site NATURA 2000 : maintenir la biodiversité d'intérêt communautaire
-  Prendre en compte la biodiversité de la ZNIEFF 1
-  Préserver les vallées boisées
-  Conserver des couloirs faunistiques
-  Limiter le développement industriel au regard des enjeux agricoles et faunistiques
-  Protéger la population par le maintien d'une zone tampon de sécurité entre industrie et habitat



ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN COHERENCE AVEC LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES ET AVEC LES MOYENS FINANCIERS DE LA COMMUNE

1- STRUCTURER ET DENSIFIER L'AIRE URBAINE

Le principal objectif de la commune se traduit par la structuration et la densification de l'aire urbaine, le renforcement du bourg.

Pour la Collectivité, il s'agit d'arrêter de subir l'urbanisation et de la gérer, de l'organiser dans l'espace et dans le temps.

Les zones de développement urbain futur doivent servir à renforcer la ville, à épaissir l'urbanisation linéaire, boucher les trous, désenclaver les cœurs d'îlot, relier les quartiers...

Ces zones de développement font l'objet d'une **priorisation** en termes de financement (public ou privé) et d'une hiérarchie d'ouverture à l'urbanisation à court, moyen et long terme.

Ainsi, afin de privilégier une organisation urbaine raisonnée, il s'agira de s'orienter vers un développement urbain plus économe, en proposant un projet bénéficiant d'une consommation foncière de l'ordre de 55 hectares (ordre de grandeur présenté à titre indicatif, à ne pas tenir compte en cas de projet au rayonnement intercommunal).

2- PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES NOUVELLES TECHNOLOGIES

Avec de forts enjeux économiques, et un statut de pôle industriel au sein du territoire, la commune souhaite favoriser le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication, à destination des entreprises, mais également à destination des habitants et des équipements.

L'accès à ce type de services permettra d'encourager notamment le développement du télétravail, et participera à l'amélioration de l'attractivité du territoire.

3- AMENAGER LA « COLONNE VERTEBRALE » DE L'AIRE URBAINE

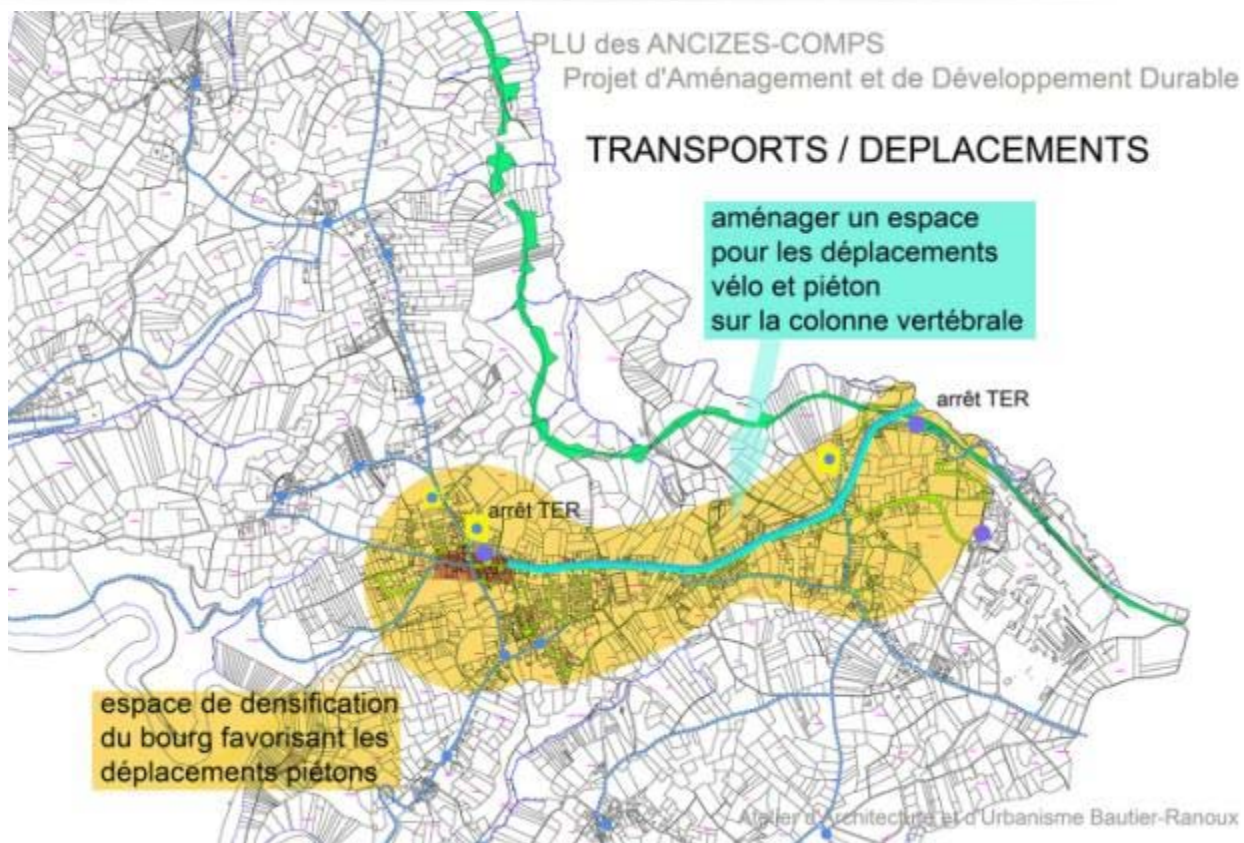
L'axe central du bourg relie le secteur « les Jarasses », à partir du camping, au secteur du Boucheix où se trouvent le collège, la gare et les usines. Il s'agira de privilégier le développement et l'aménagement du secteur situé entre le centre historique et Boucheix, qui accueille une diversité de fonctions et d'équipements à conserver et développer.

Ce secteur a été aménagé au cœur du bourg, il garde néanmoins ses caractéristiques de route départementale à l'Est.

Or, dans une perspective de structuration de l'aire urbaine bipolaire, cet axe doit devenir structurant et doit **favoriser d'autres modes de déplacement** que l'automobile : déplacements piétons et cyclables en particulier.

Cet axe doit donc être réaménagé, mais aussi, doit être densifié sur ses abords pour accéder progressivement au statut d'**axe urbain**.

LES-ANCIZES-COMPS - PLU



Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Diversifier l'offre de logement et densifier le Bourg |  | Site NATURA 2000 : maintenir la biodiversité d'intérêt communautaire |
|  | Limiter les extensions pavillonnaires linéaires, tenter de les «épaissir» |  | Prendre en compte la biodiversité de la ZNIEFF 1 |
|  | Principaux villages accueillant quelques possibilités de développement |  | Préserver les vallées boisées |
|  | Principaux projets de densification |  | Conserver des couloirs faunistiques, coupure d'urbanisation |
|  | Maintenir et permettre le développement industriel à l'Est |  | limiter le développement industriel au regard des enjeux agricoles et faunistiques |
|  | Permettre l'extension du pôle industriel/artisanal |  | Protéger la population par le maintien d'une zone tampon de sécurité entre industrie et habitat |
|  | Conforter les pôles d'équipements/services |  | Cônes de vue à prendre en compte |

