



# REVISION ALLEGEE N°1 DU P.L.U.

**3**

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – EXTRAIT

### Plan Local d'urbanisme

Approbation le 19 Décembre 2017

### Révision et Modifications :

Modification simplifiée n°1 approuvée le 24 Novembre 2020

Révision allégée n°1

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la procédure en date du 26 Octobre 2021

Délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du 9 Juin 2023



## 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 industrielle
- Pérol
- Les Fades

## PEROL

### Descriptif :

- Secteur situé au Nord-Est du bourg, dans la vallée de la Viouze
- Zone Nlt
- Superficie : 0,08 ha

### Objectifs :

- Favoriser un développement d'hébergements touristiques de qualité et diversifié, en permettant l'accueil d'habitations légères de loisirs démontables et/ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière
- Garantir une bonne insertion paysagère de ces habitations légères de loisirs

### Principes de composition :

#### Qualité paysagère :

- Le site présente un caractère arboré. Son utilisation pour une vocation touristique devra tenir compte de cette particularité afin d'assurer une parfaite adaptation et intégration des futures hébergements.
- La disposition et l'orientation des futures hébergements se fera en prenant en compte l'implantation des arbres existants.
- Une implantation des hébergements parallèlement au chemin et offrant une vue sur le cours d'eau, sera à privilégier.
- La simplicité et la sobriété de l'enveloppe des hébergements favorables à leur insertion paysagère, sera recherchée.
- L'utilisation du bois laissé à l'état naturel sera attendue afin d'offrir un grisement naturel dans le temps. Les essences locales seront à privilégier : mélèze et douglas en particulier.
- Les menuiseries devront être traitées sobrement. Les couleurs sourdes de type gris anthracite ou naturelles, devront être utilisées.
- L'aménagement des espaces extérieurs (terrasses, accès, espaces techniques...) devra être traité de manière à limiter au maximum son impact visuel et environnemental.
- En cas d'installation de bâches de stockage d'eau pour assurer la défense incendie, les bâches ne devront pas être de couleur vive. Elles devront s'intégrer à l'environnement du site.

#### Desserte et déplacement :

- L'accès au site se fera à partir du chemin existant. En cas d'aménagements liés à des travaux d'entretien, le recours à des matériaux imperméables comme le béton ou l'enrobé sera proscrite. Seule l'utilisation de matériaux rustiques et locaux sera permise : mélange terre/pierre, enherbement, sablé non renforcé de teinte sourde...
- Le stationnement des véhicules devra s'organiser en amont du site, à proximité des constructions existantes. Concernant le traitement de l'espace qui lui sera dédié, seule l'utilisation de matériaux rustiques, locaux et perméables sera permise : mélange terre/pierre, enherbement structuré, mélange terre/pierre, enherbement, sablé non renforcé de teinte sourde...
- La desserte en réseaux humides (eau potable et eaux usées) devra être assurée de manière autonome.

#### Composition urbaine :

- Le nombre d'hébergements devra être adapté à la capacité physique et paysagère du site. 3 hébergements sont ainsi attendus au maximum.

## Commune des Ancizes-Comps OAP - Secteur Pérol

**Légende:**


 Bâti

 Périmètre de l'OAP

**CARACTERISTIQUES ET  
DESTINATION DU BATI**


 Hébergement touristique

**QUALITE PAYSAGERE**

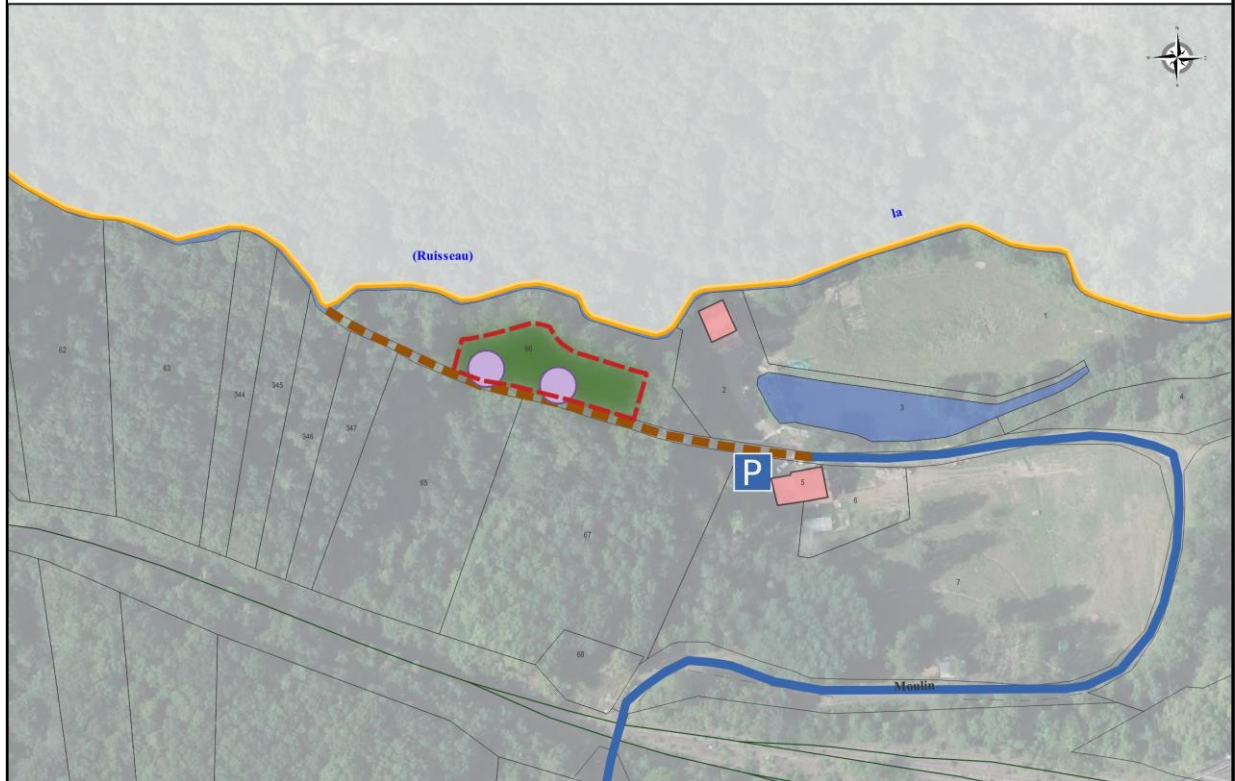
 Trame verte existante à conserver,  
sur laquelle doit s'appuyer la réflexion  
sur l'implantation des hébergements

**DEPLACEMENT**

 Principe de liaison piétonne à assurer

 Voie principale de desserte existante

 Espaces de stationnements à définir



## LES FADES

### Descriptif :

- Secteur situé au Nord de la commune, à proximité du hameau de Coureix et du Viaduc des Fades
- Zone Nlt
- Superficie : 0,28 ha

### Objectifs :

- Favoriser un développement d'hébergements touristiques de qualité et diversifié, en permettant l'accueil d'habitations légères de loisirs démontables et/ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière
- Garantir une bonne insertion paysagère de ces habitations légères de loisirs

### Principes de composition :

#### Qualité paysagère :

- Le site présente un caractère arboré. Son utilisation pour une vocation touristique devra tenir compte de cette particularité afin d'assurer une parfaite adaptation et intégration des futures hébergements.
- La disposition et l'orientation des futures hébergements se fera en prenant en compte l'implantation des arbres existants.
- La simplicité et la sobriété de l'enveloppe des hébergements favorables à leur insertion paysagère, sera recherchée.
- L'utilisation du bois laissé à l'état naturel sera attendue afin d'offrir un grisement naturel dans le temps. Les essences locales seront à privilégier : mélèze et douglas en particulier.
- Les menuiseries devront être traitées sobrement. Les couleurs sourdes de type gris anthracite ou naturelles, devront être utilisées.
- L'aménagement des espaces extérieurs (terrasses, accès, espaces techniques...) devra être traité de manière à limiter au maximum son impact visuel et environnemental.
- En cas d'installation de bâches de stockage d'eau pour assurer la défense incendie, les bâches ne devront pas être de couleur vive. Elles devront s'intégrer à l'environnement du site.

#### Desserte et déplacement :

- L'accès au site se fera à partir de la voie communale « du Patureau ».
- Le stationnement des véhicules devra s'organiser en amont du site, le long de la voie communale « du Patureau ». Concernant le traitement de l'espace qui lui sera dédié, seule l'utilisation de matériaux rustiques et perméable sera permise : mélange terre/pierre, enherbement, sablé non renforcé de teinte sourde...
- En cas d'aménagements liés à l'aménagement d'un accès piéton, le recours à des matériaux imperméables comme le béton ou l'enrobé sera proscrite. Seule l'utilisation de matériaux rustiques et locaux sera permise : mélange terre/pierre, enherbement, sablé non renforcé de teinte sourde...
- La desserte en réseaux humides (eau potable et eaux usées) devra être assurée de manière autonome.

#### Composition urbaine :

- Le nombre d'hébergements devra être adapté à la capacité physique et paysagère du site. 4 hébergements sont ainsi attendus au maximum.

## Commune des Ancizes-Comps OAP - Secteur Les Fades

**Légende:**


 Bâti

 Périmètre de l'OAP

**CARACTERISTIQUES ET  
DESTINATION DU BATI**

 Hébergement touristique

**QUALITE PAYSAGERE**

 Trame verte existante à conserver,  
sur laquelle doit s'appuyer la réflexion  
sur l'implantation des hébergements

**DEPLACEMENT**

 Principe de liaison piétonne à assurer

 Voie principale de desserte existante

 Espaces de stationnements à définir



# 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 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*



## 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'Étang
- Le Boucheix
- Les Jarrasses
- La rue du Chauffier
- Côte Marchand
- Milieu du Champs
- Comps 1
- Comps 2
- La zone industrielle

## ECHENCIER

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

## 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 :

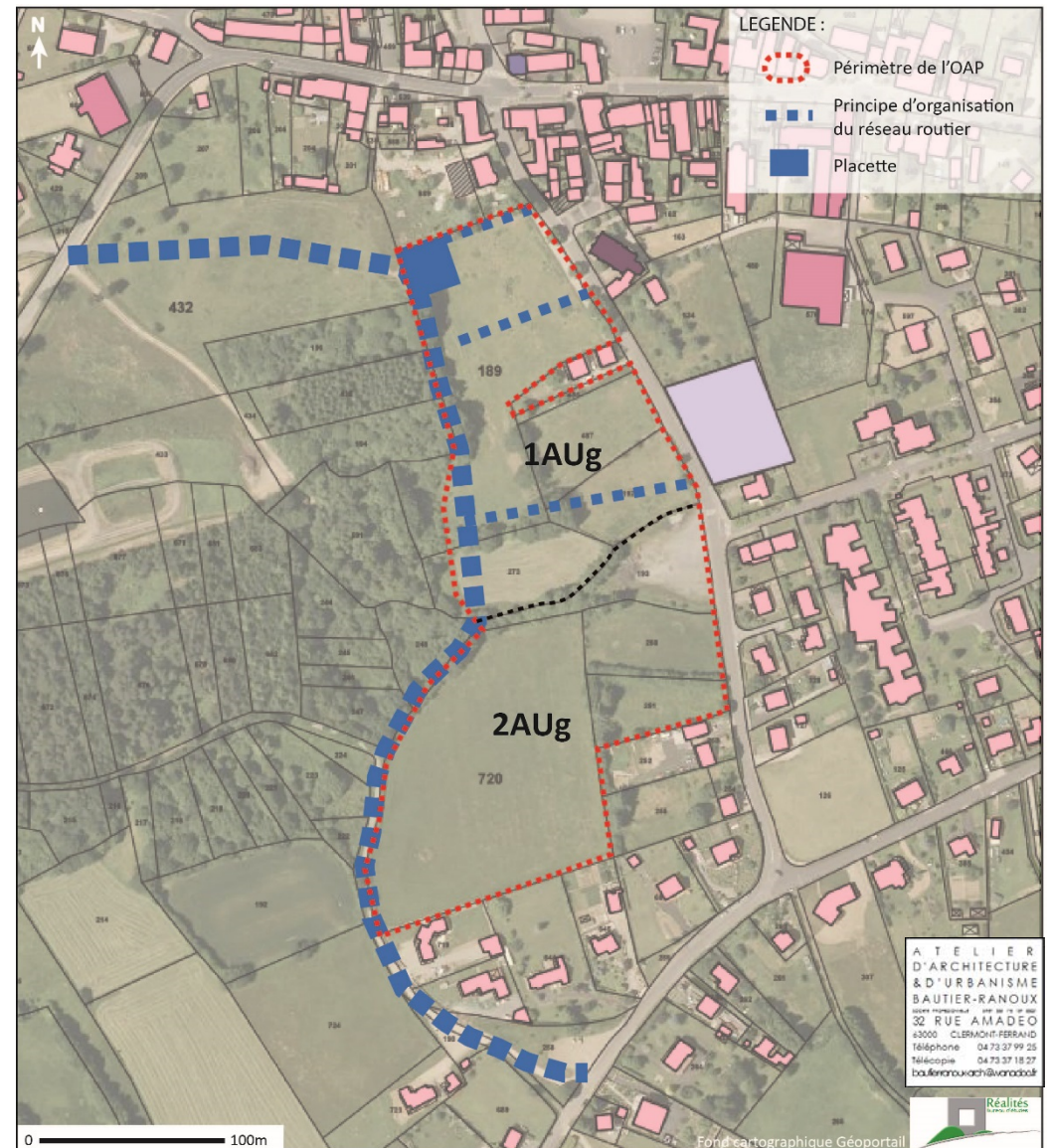
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en plusieurs tranches.

#### 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 :

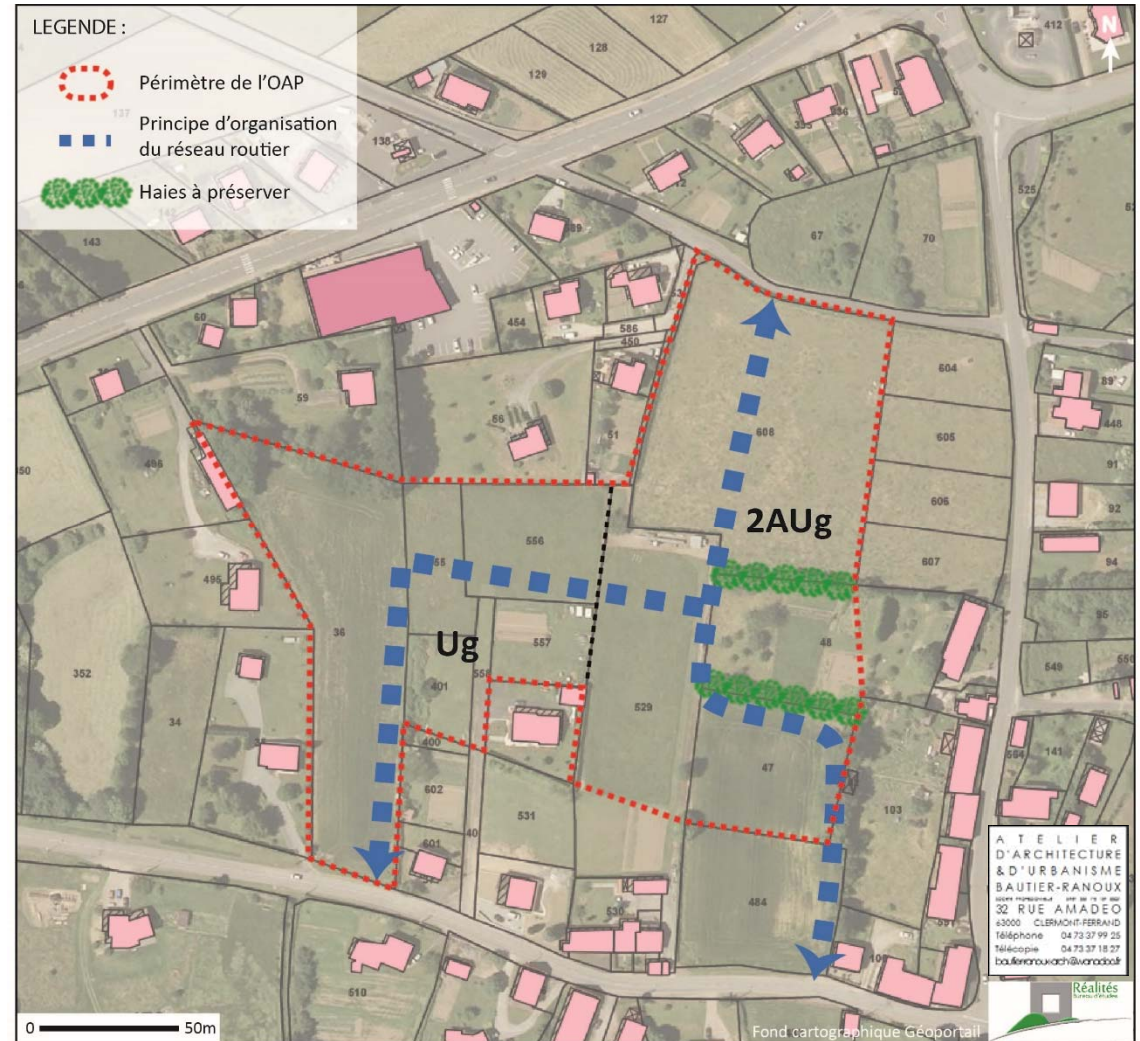
- Une voie (ou chemin) en bordure Ouest, en aval, se superposera avec la collecte des eaux usées, tout en assurant le bouclage des voies de distribution internes.

#### 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 :

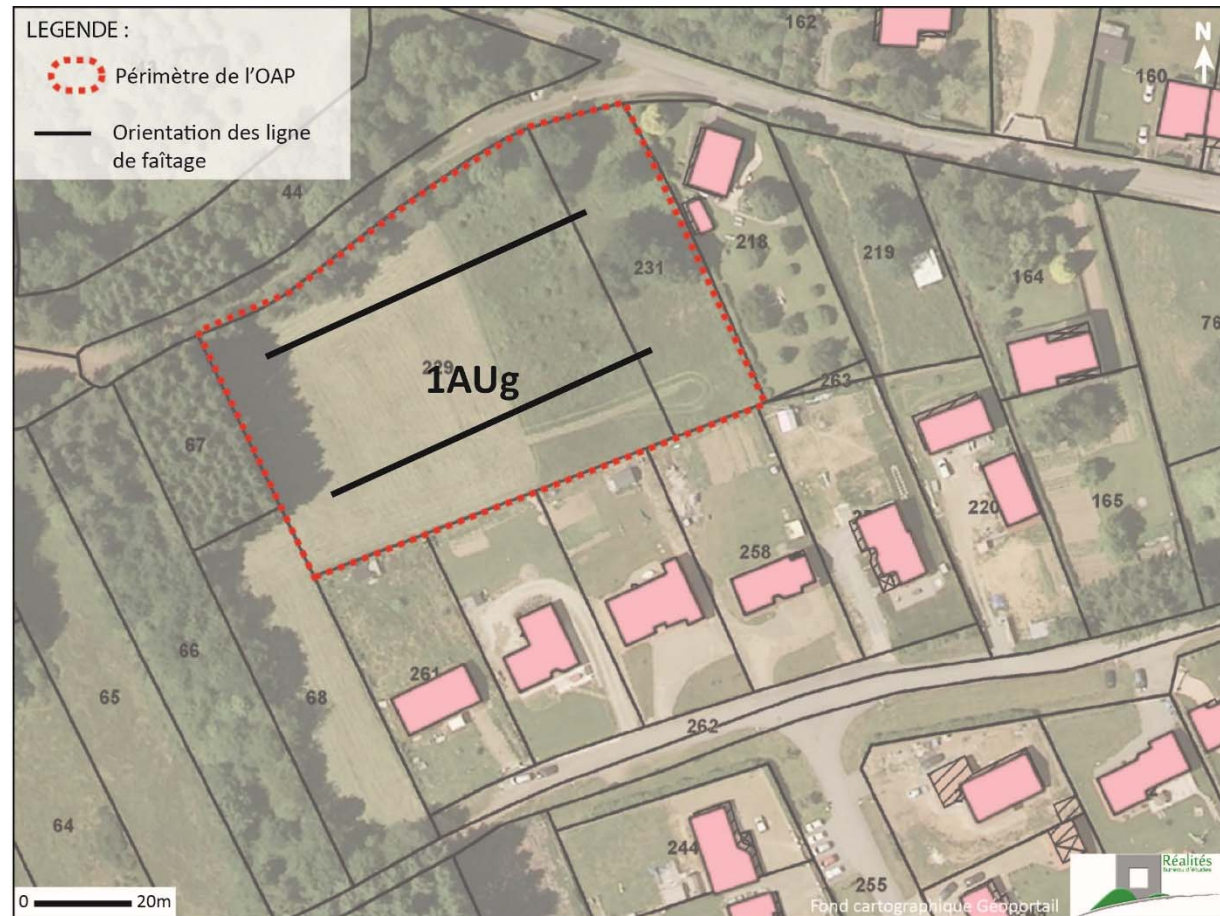
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### 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 faitage 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 :

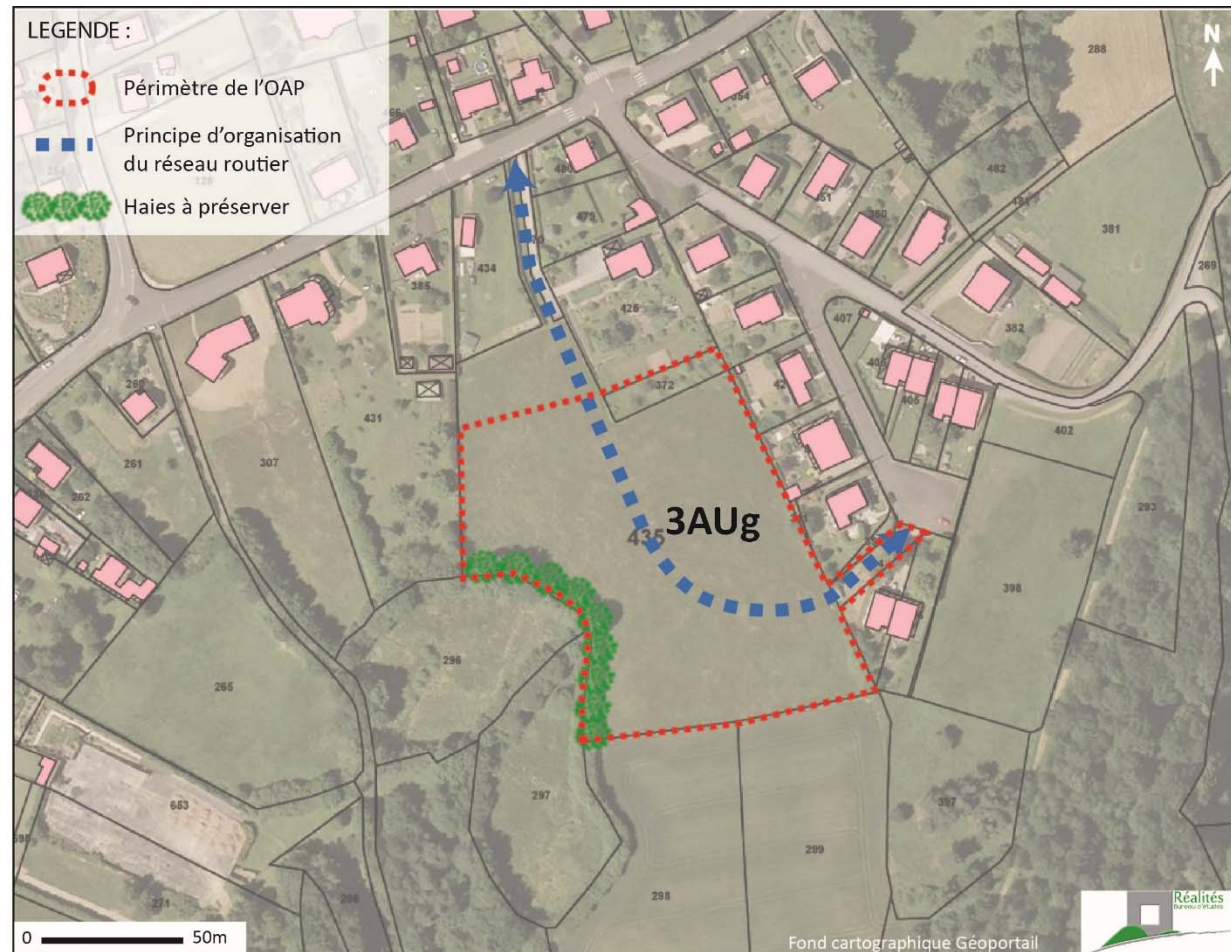
- Secteur d'entrée de bourg, côté Ouest
- Zones 3AUg
- Superficie : 1.3 ha

### 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

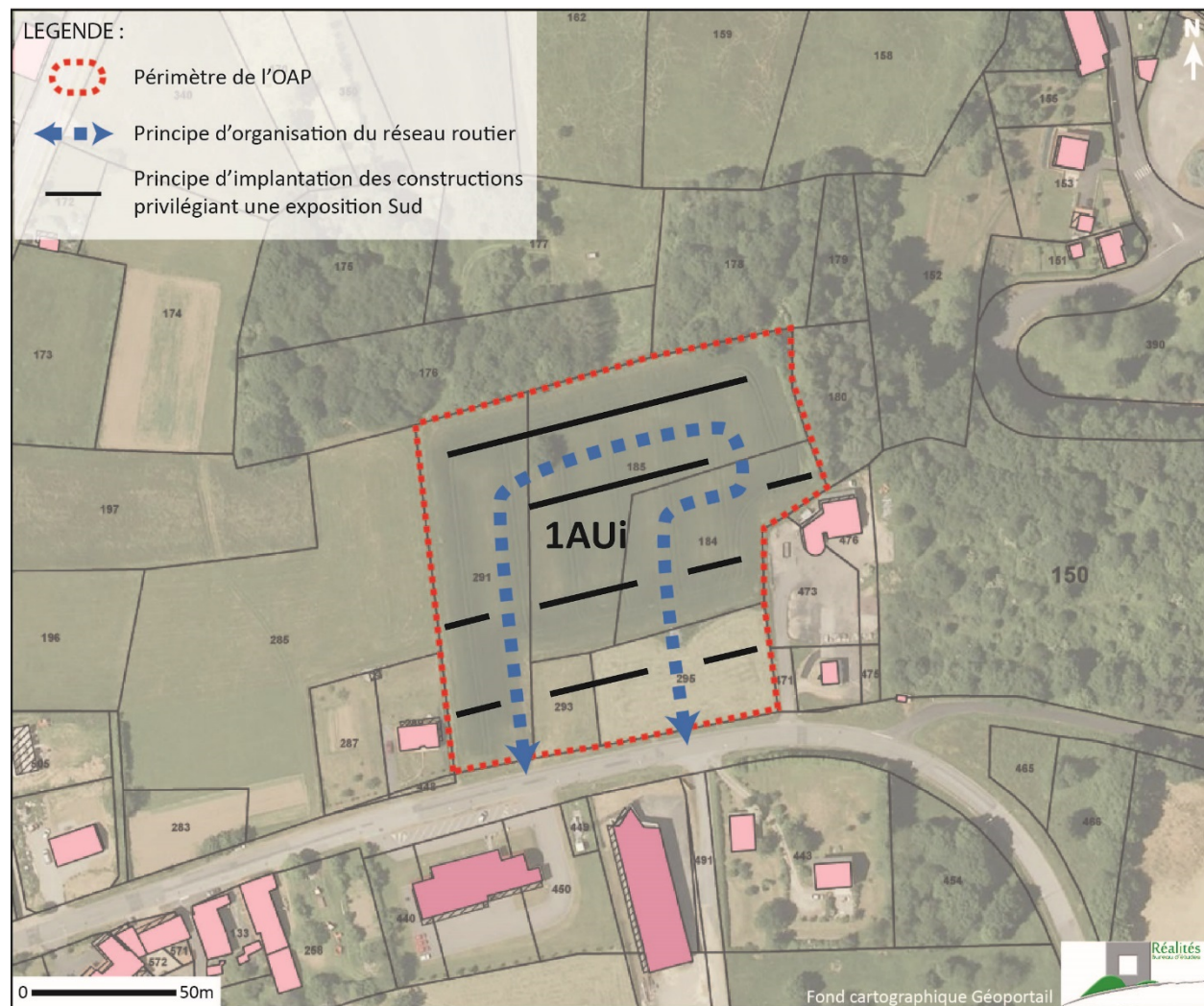
### Principes de composition :

#### 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

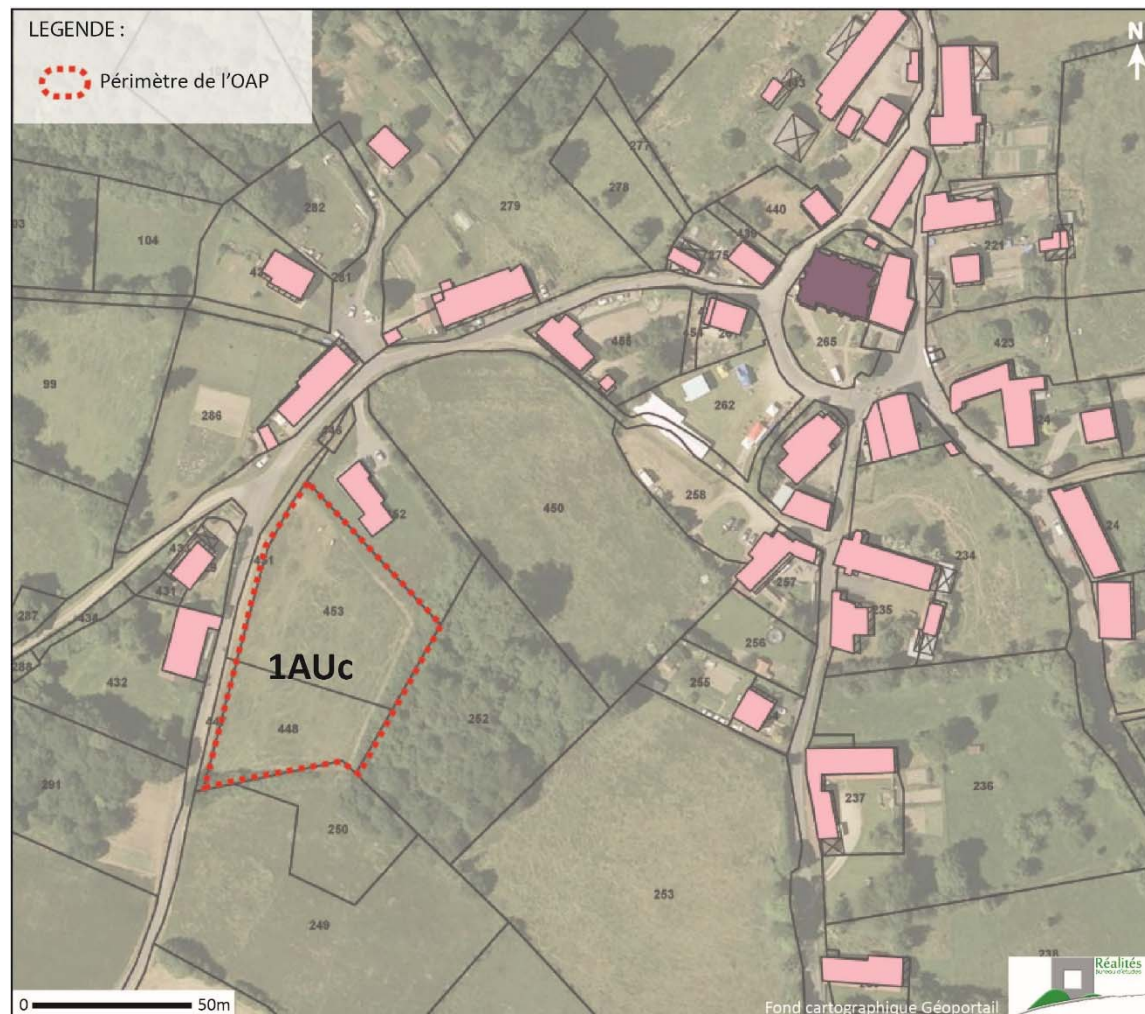
### Principes de composition :

#### 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

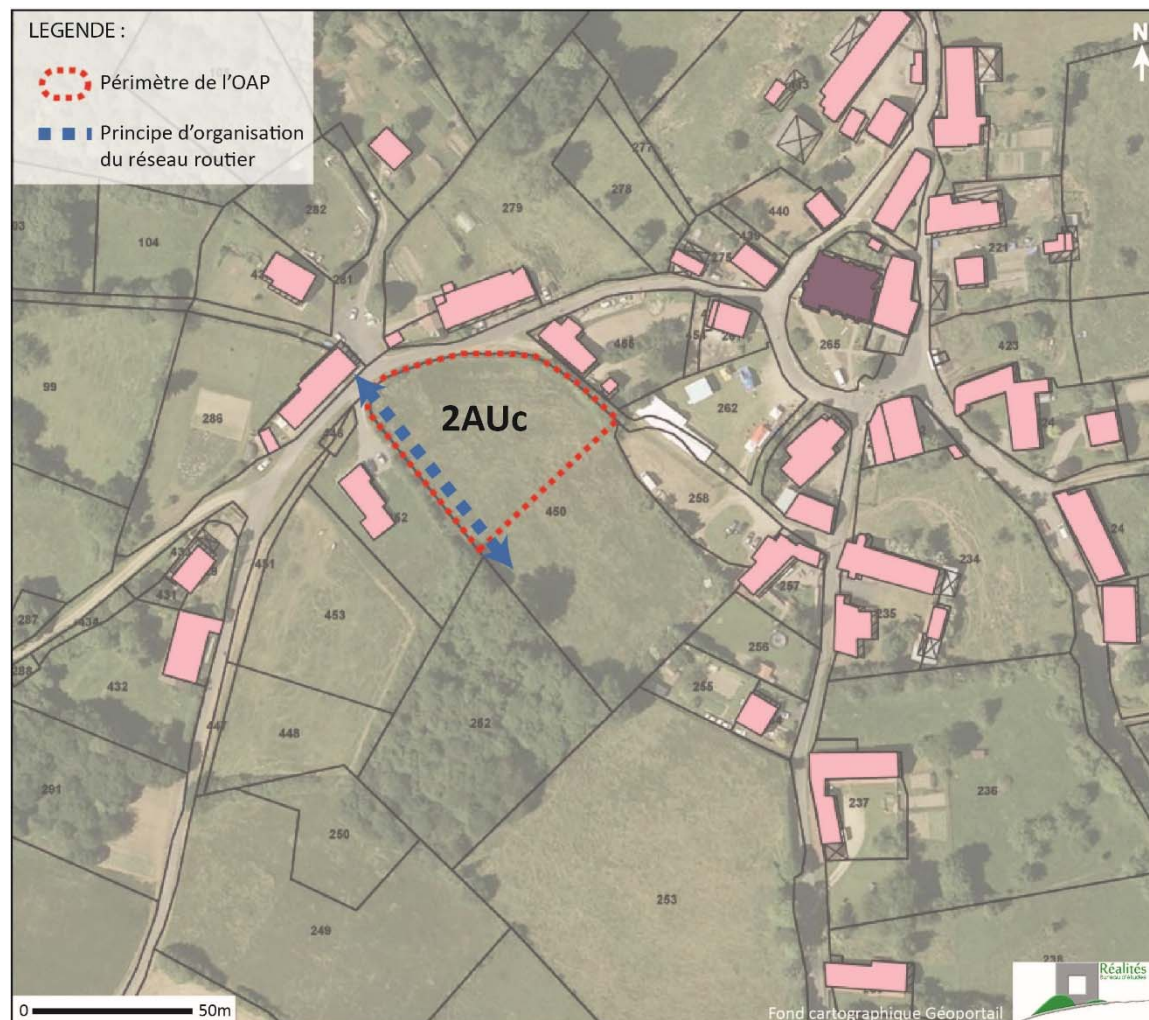
### Principes de composition :

#### 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 INDUSTRIELLE

### Descriptif :

- Secteur d'extension de la zone d'activité, au Sud de la zone industrielle, le long de la RD62
- Zones N, 1AUj et 2AUj
- Superficie de l'OAP : 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 :

- Zone 1AUj : Ouverture au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux
- Zone 2AUj : ouverture lorsque 50% de la zone 1AUj sera aménagée.

#### 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).

