VI - Le document d'urbanisme en vigueur avant révision

1 - Les caractéristiques du POS

Le POS actuel révisé en 2000 a été modifié depuis pour permettre des adaptations nécessaires à l'évolution de la commune.

Ce document d'urbanisme n'affichait pas réellement une politique générale de développement mais plutôt une juxtaposition d'actions en termes d'aménagement :

- Le confortement du pôle médiathèque,
- La requalification des espaces publics,
- Le développement d'extensions urbaines importantes à la périphérie : coteaux de Chavanne, coteaux du Pilat, Véronnière et de la Bératière, Malpas, Bagnarat, Bois Jarret, Ban, Grange Badet, Grenouillat, Brocharie…

Ces développements urbains très conséquents en termes d'espaces étaient envisagés comme des pôles isolés ou des nappes urbaines juxtaposées. Ce type de développement étant envisagé sur des secteurs non desservis suffisamment en réseaux et en voiries, les investissements publics étaient considérables. Ils impliquaient d'importants prélèvements agricoles.

Il prévoyait une répartition des zones de la façon suivante :

Les zones urbaines :

- Les zones urbaines historiques (1UA et UA) : 126 ha.
- Les zones urbaines denses (UB) : 30 ha
- Les zones mixtes (UC) : 137 ha
- Les zones pavillonnaires (UD) :352 ha
- Les zones urbaines d'activités (UE) : 156 ha
- La zone ferroviaire UZ : 27 ha

Les zones d'urbanisation future

- NA long terme : 176 ha.
- NA court terme : 144 ha
- A vocation d'activité (NAE) : 38 ha

Les zones Naturelles d'habitat diffus

- Zones NB : 79 ha

Les zones agricoles

- Zones NC : 2660 ha

Les zones naturelles

- Zones ND : 1429 ha

Ce document d'urbanisme très largement dimensionné, inscrit une consommation foncière sans exigence d'organisation urbaine au détriment des espaces agricoles et naturels. Il prépare un développement résidentiel éloigné des centralités et des transports en commun. Il est générateur de flux automobiles accrus. La dispersion urbaine qu'il inscrit sur le territoire communal rendra difficile économiquement la mise en œuvre de transports en commun performants. Il rendra aussi difficile tout renforcement de la centralité, les populations étant plutôt « invitées » à s'installer en périphérie.

De plus ses orientations apparaissent très coûteuses pour la collectivité : les zones NA et NB qui représentent 40% des secteurs de développement urbain à vocation d'habitat inscrits au POS ne sont pas dans leur très large majorité desservies par des réseaux suffisants en assainissement, eaux pluviales, eau potable et en voiries.

Enfin le développement urbain des coteaux sans préconisation paysagère en dehors du maintien de quelques coupures vertes, programme une forte banalisation paysagère de l'espace rural communal.

Le POS laisse encore des disponibilités de construction qui apparaissent surdimensionnées par rapport aux capacités de développement de la commune et par rapport à son rythme démographique réel. Une bonne partie apparaît aujourd'hui totalement contradictoire avec les exigences de développement durable inscrites dans la loi SRU d'une part, et avec les orientations supra comunales d'autre part.

Ainsi les zones NA du coteau de Chavanne s'inscrivent sur des territoires à dominante agricole ou naturelle. De plus elles sont situées dans l'espace « péri-urbain à dominante rurale » et sont incompatibles avec les objectifs de préservation du caractère agricole et naturel de cette zone.

Les zones NA de Grange Badet, Champ du Plat, Bagnarat, Grand Pré, Malpas, La Ravacholière s'inscrivent aussi sur des secteurs à enjeux agricoles ou naturels. Elles présentent de fortes sensibilités paysagères en raison de leur position en coteau ou en croupe.

Les zones NB de La Brocharie et de La Planche laissent encore de larges possibilités de développement, or ces secteurs sont inscrits dans un grand corridor biologique identifié.

Une mise à plat de l'ensemble des orientations du POS est donc nécessaire.

2 Des potentialités de constructions surdimensionnées au regard de la croissance démographique

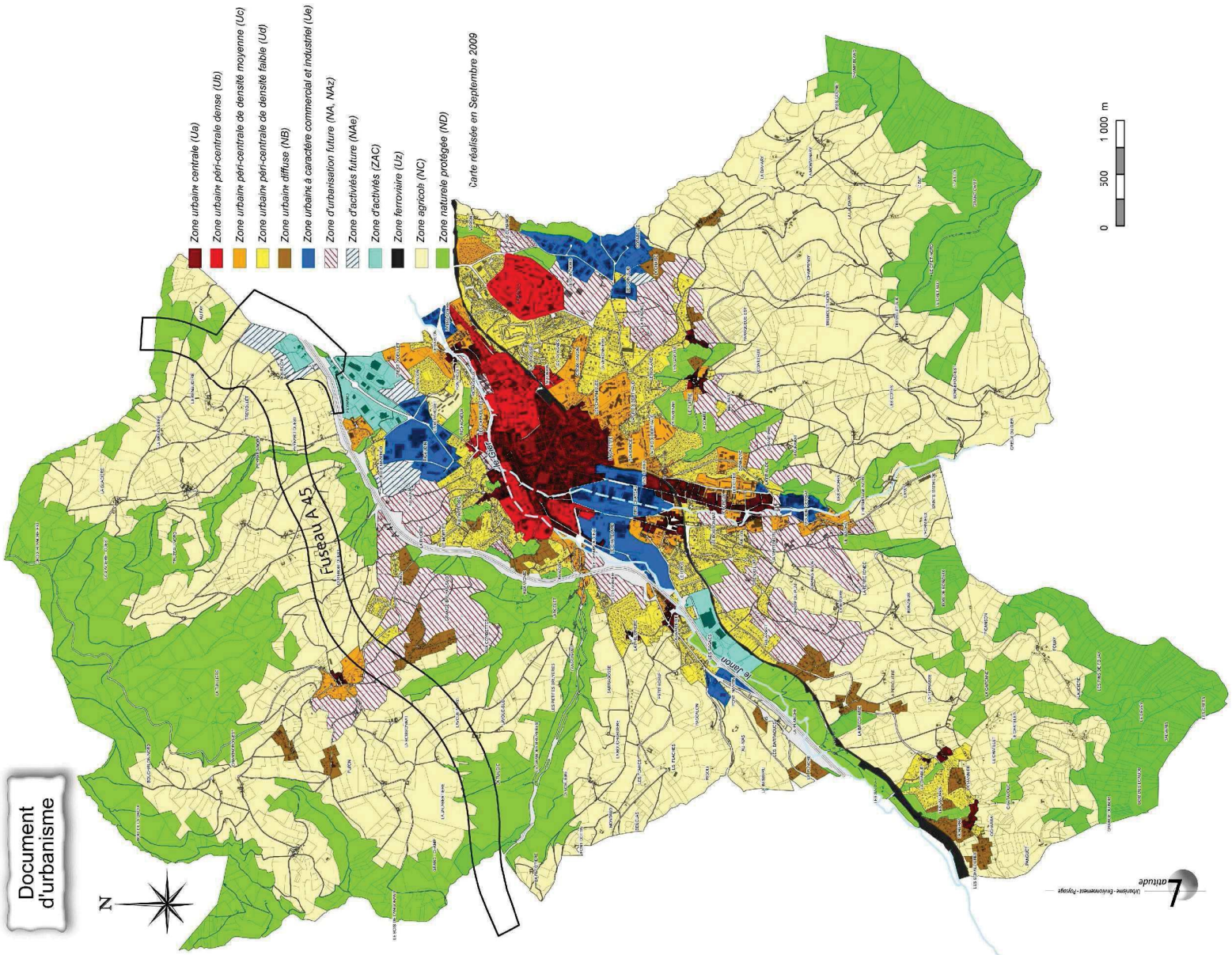
Un recensement des potentiels en foncier nu (hors renouvellement urbain) montre que le POS actuel de la commune permet un développement très important en extension urbaine alors qu'il existe de nombreux espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine.

La carte et le tableau suivants identifient tous ces secteurs potentiellement constructibles inscrits dans les zones U, NA et NB du POS. Ces éléments constituent des estimations théoriques dans le sens où ils ne tiennent pas compte des phénomènes de rétention foncière, ils incluent les secteurs de jardins familiaux qui ne sont pas protégés par un zonage spécifique et ils intègrent des divisons potentielles de parcelles.

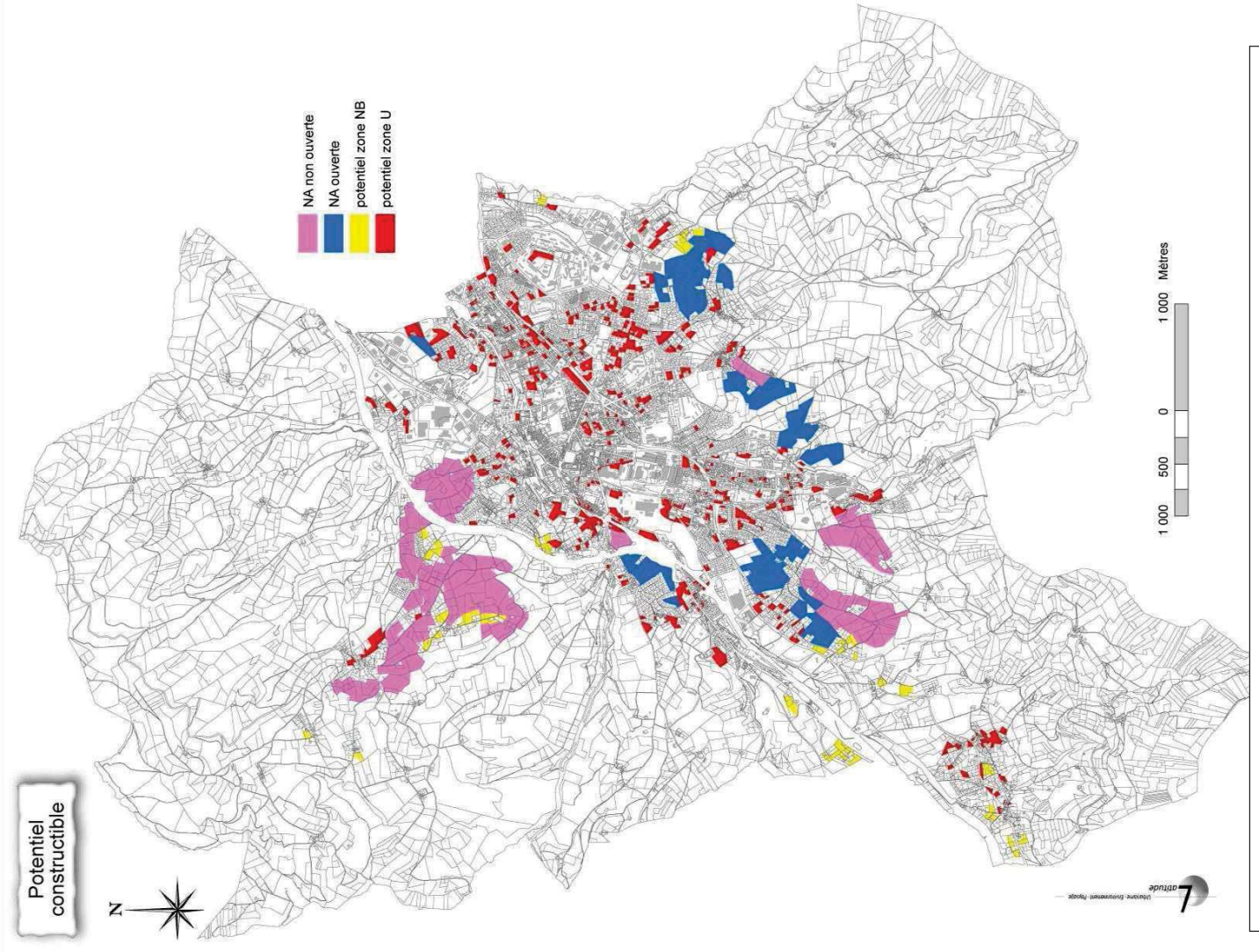
Tous ces potentiels théoriques ne sont pas à considérer comme urbanisables : certains sont d'accès difficile, ou sur des topographies impropres à la construction, ou représentent des tènements de petite taille (moins de 500m²), ou encore sont constitués d'espaces verts (parcs, jardins familiaux qui mériteraient une protection au regard de leurs enjeux paysagers ou d'appropriation sociale).

Mais globalement ce recensement montre que:

- ***Il existe un réel gisement foncier dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas utilisé,***
- ***Les développements inscrits dans le POS sont disproportionnés au regard des dynamiques démographiques de la commune***.


Zone urbaine centrale (Ua)
Zone urbaine péri-centrale dense (Ub)
Zone urbaine péri-centrale de densité moyenne (Uc)
Zone urbaine péri-centrale de densité faible (Ud)
Zone urbaine diffuse (NB)
Zone urbaine à caractère commercial et industriel (Ue)
Zone d'urbanisation future (NA, NAz)
Zone d'activités future (NAe)
Zone d'activités (ZAC)
Zone ferroviaire (Uz)
Zone agricole (NC)
Zone naturelle protégée (ND)
Carte réalisée en Septembre 2009
0
500
1 000 m
Fuseau A 45
Document d'urbanisme
N

Zone POS (vocation habitat)	surface constructible théorique (ha)	Densité minimale	Réceptivité théorique en logements	Potentiel de population (base de 2.2 hab./ logt)	Réseau d'assainis. Collectif	Aptitude des sols à l'assainissement autonome	Position, Accès, voirie	Contrainte agricole (terres agricoles, proximité siège ICPE)	Sensibilité paysagère	Contrainte environnementale (risque, milieu naturel sensible)
U	près de 80 ha	60 logts/ha dans l'hyper centre et gare et 25 logts/ha minimum ailleurs	3600	11500 habitants	RAS	-	RAS	-	Secteur urbain	-
NA bloquée	154 ha	25 logts/ha	3850	9625	Absent à : Grange Bruyas, Les Combettes Sous Chavane, Ouest Chavane, Bujarret rte du Fouay, Bellevue, ch des Combes	Pas d'information (mais de nombreux secteurs de pentes supérieures à 12%)	Accès très insuffisants à aménager à : Grange Bruyas, Les Combettes, Sous Chavane, Ouest Chavane, Gonon, Ban Nord, Bujarret Route D Fouay, Bellevue, ch des Combes	Encerclement de : 6 sièges à Chavanne, 1 siège à Ban et Gonon 1 siège à Bujarret Route de Fouay 1 siège ch des Combes	Forte sensibilité due à la position de coteau ou de croupe ou à : Grange Bruyas, Sous Chavane, Ouest Chavane, Ban, Gonon Bujarret, Bellevue, ch des Combes	Zones NA du coteau de Chavanne, Grange Bruyas, Gonon impactent une ZNIEFF de type 1, la liaison biodiversité, et 3 corridors biologiques Zones NA de Bujarret route de Fouay et Bellevue impactent 3 corridors biologiques
NA ouverte	90 ha	25 logts/ha	2250	4950	Absent à : Route du Fouay, Grenouillat, La Friaude, Grand Pré, Les Bordures, La Bératière, et partiel à la Véronière Chossinière	Pas d'information (mais de nombreux secteurs de pentes supérieures à) 12%)	Accès très insuffisants à aménager à : Route De Fouay, Grand Pré, Grenouillat, La Friaude, Les Bordures, La Bératière, Verronière- Chossinière	Encerclement de : 1 siège à Bujaret 1 siège à Grand Pré 1 siège à la Friaude	Secteur de pente et d'ouverture paysagère à Bujaret, les Bordures,	Zones NA La Ravachollière impacte 1 corridor Zone NA de Bujaret impacte un corridor Zone NA de Grands Prés La Friaude, les Bordures impactent 4 corridors et ont des effets d'emprises sur des habitats d'intérêt écologique. Les zones de la Bératière, Véronnière Chossinière impactent 1 corridor et a des effets d'emprise sur des habitats d'intérêt écologique.
NB	19 ha	15 logts/ha	285	625	Pas de réseau	Pas d'information	Accès étroits et sinueux	Encerclement de : 1 siège à la Chabure	Secteurs de pente	NB la Brocarie et la Pérolière impactent le corridor biodiversité
total	**343 ha**		**9985 logements**	**26 700 habitants**						



Les potentialités théoriques de construction actuelles (c'est-à-dire l'investissement de la totalité des terrains constructibles et non construits au POS) des secteurs actuellement constructibles ou destinés à l'être avec le document d'urbanisme montrent que la commune pourrait encore augmenter sa population d'environ 25 000 habitants supplémentaires. Ce calcul ne tient pas compte des phénomènes de rétention foncière. Il faudrait ajouter à ce potentiel les secteurs de renouvellement urbain qui ne sont pas comptabilisés. Les capacités actuelles en foncier nu sont hors d'échelles avec les dynamiques démographiques de la commune.

Mais surtout une analyse de ces potentialités fait apparaître qu'une partie de ces secteurs constructibles est localisée dans des zones présentant des contraintes fortes :

- *Voiries d'accès sous dimensionnées et absence de réseau collectif d'assainissement => des investissements financiers importants à mettre en œuvre pour des élargissements de voies, et des extensions de réseaux : le coût collectif apparait élevé,*
- *présence de sensibilités écologiques => notamment les zones NA du coteau de Chavanne, et du coteau du Pilat,*
- *présence de terres agricoles et de sièges d'exploitation : notamment sur le coteau de Chavanne,*
- *des secteurs de mitage potentiel : l'ensemble des coteaux est concerné par ce risque. L'introduction de nouvelles constructions sur ces secteurs conduirait à rompre les équilibres naturels et paysagers actuels.*
- *L'éloignement des centres de vie : les zones NA de Chavanne, Gonon, Granges Bruyas, Bellevue, route de Fouay, la Friaude, Grand Pré Les Bordures, les Combes La Bératière sont mal reliées au centre et il apparait difficile de développer des modes doux ou des TC dans ces secteurs.*