

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Procédure de Modification n°6

Commune d'Arbent

Notice explicative

**HAUT
BUGEY**
AGGLOMÉRATION

VERDI

Table des matières

	1
Table des matières	3
1 Contexte de la démarche	5
1.1 Contexte	6
1.1.1 Contexte intercommunal	6
1.1.2 Contexte communal	6
1.1.3 Coordonnées du maitre d'ouvrage	6
1.1.4 Objectifs de la modification	7
2 Contenu de la modification	8
2.1 Présentation des modifications et des pièces visées	9
2.2 Secteur Pré-Dalphin : classement en 2AU	10
2.2.1 Contexte	10
2.2.2 Enjeux de la modification	11
2.2.3 Modification apportée	11
2.3 Secteur « La Combe » : classement en 1AUd et création de l'OAP N°4	13
2.3.1 Contexte	13
2.3.2 Enjeux de la modification	14
2.3.3 Modifications apportées	15
2.4 Secteur « Les Combettes » : classement en 1AUd et modification de l'OAP N°2	19
2.4.1 Contexte	19
2.4.2 Enjeux de la modification	20
2.4.3 Modifications apportées	21
2.5 Évolution du rapport de présentation	27

2.6	Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	28
2.7	Incidences environnementales de la modification	29
3	Démarche réglementaire	30
3.1	Cadre réglementaire de la modification	31
3.1.1	La procédure de modification	31

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Haut Bugey Agglomération est constituée depuis le 1er janvier 2019 de 42 communes.

Le territoire est doté de deux documents de planifications majeurs :

- **Le SCoT**, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date
- **Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019**, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet de plusieurs évolutions, dont la dernière (modification n°5) a été approuvée le 19 juillet 2022.
- **Des documents d'urbanisme locaux**, sur le territoire de l'ex-Communauté de communes du Plateau d'Hauteville

Compétente en matière d'urbanisme et disposant d'un PLUi-H, HBA peut donc mener les procédures d'évolution de ses documents d'urbanisme.

1.1.2 CONTEXTE COMMUNAL

Le projet de modification n°6 concerne uniquement la commune d'Arbent.

Le territoire du Haut-Bugey, fort de ses 63 099 habitants, représente le second bassin de vie le plus important du département de l'Ain, après le bassin de Bourg-en-Bresse. Sa localisation stratégique, sur l'axe Lyon-Genève ainsi que son fort passé industriel et sa notoriété industrielle grâce à l'image de marque que représente la Plastic Vallée confèrent au territoire du Haut-Bugey des atouts intéressants lui permettant de stimuler son attractivité.

La commune d'Arbent, située au Nord de la commune d'Oyonnax, profite du caractère attractif de la commune centre pour se développer durablement dans le paysage de l'intercommunalité. Elle accueille par ailleurs la plus importante zone commerciale du territoire ainsi que de nombreuses entreprises industrielles. A proximité immédiate de l'A404 et de son prolongement en voie rapide, le territoire bénéficie d'une très bonne desserte.



1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Haut Bugey Agglomération
57 rue René Nicod - CS 80502
01117 OYONNAX CEDEX

1.1.4 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Le PLUi-H Haut Bugey a été approuvé le 19 décembre 2019.

Dans le cadre d'un contentieux, le Tribunal Administratif de Lyon a rendu le 22 Juillet 2021 un jugement remettant en cause le classement en zone A ou N de trois secteurs anciennement constructibles dans le PLUi de l'ex-Communauté de Communes d'Oyonnax (CCO) approuvé en 2007.

Le jugement enjoignait Haut Bugey Agglomération à délibérer en faveur d'un reclassement, estimant que :

- l'inscription de ces zones en tant que zones constructibles et au regard de leur positionnement n'était pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLUi-H avec le SCoT.
- ces zones peuvent être considérées comme créant de nouvelles dents creuses au sein de l'enveloppe bâtie ;
- Le choix de classer ces zones en secteur agricole ou naturel ne relève d'aucun fondement écologique ou environnemental au vu des enjeux faibles présents sur la zone.

HBA entend donner une suite favorable à cette injonction et a donc délibéré en faveur d'une évolution du PLUi-H afin de reclasser les trois secteurs.

Les récentes jurisprudences (juillet 2021) ont également confirmé que cette évolution ne pouvait déroger aux règles du code de l'urbanisme et n'être menée que par le biais d'une procédure adaptée à la circonstance.

La procédure de modification n° 6 est exclusivement dédiée à assurer une réponse au jugement formulé par le tribunal administratif.

Ce dernier ayant annulé le classement de ces trois secteurs dans le PLUi-H actuel, ils sont de fait actuellement régis par le classement figurant au PLUi de l'ex-CCO et sont dès lors constructibles.

La modification vise à réintégrer ce classement au sein du PLUi-H de Haut Bugey tout en y apportant des évolutions permettant d'assurer le respect des orientations du PADD et du SCoT en vigueur.

Dès lors, la modification porte sur :

- L'intégration en zone 1AUd du secteur de la Combe, classé 1AU4 dans le PLUi de l'ex-CCO et la création d'une OAP
- L'intégration en zone 1AUd d'une partie du secteur des « Combettes » classé 1AU3 dans le PLUi de l'ex-CCO. Ce site était par ailleurs couvert par l'OAP n°2 d'Arbent. Celle-ci est donc étendue à l'ensemble du tènement et réinterrogée sur sa totalité afin d'assurer une cohérence de l'aménagement.
- Le classement en zone 2AU du secteur du Pré Dalphin, classé 1AU4 dans le PLUi de l'ex-CCO.

2 **CONTENU DE LA MODIFICATION**

2.1 PRESENTATION DES MODIFICATIONS ET DES PIECES VISEES

Nature de la modification	Contenu de la modification	Secteur, parcelle et zone concernée	Document du PLUI-H modifié
Changement de zonage	Classement en 2AU	Pré-Dalphin Parcelle AE 39, AE 40 Zone 1AU4	Règlement graphique
Changement de zonage et création d'OAP	Création d'une OAP et changement de zonage vers une zone 1AUd	La Combe Parcelles AH 50, 49, 48, 47, 46, 32, 415, 413, 26, 221, 420, 421, 414 Zone 1AU4	OAP sectorielle, règlement graphique
Changement de zonage et création d'OAP	Extension du périmètre de l'OAP n°2, modification du projet d'OAP n°2 et changement de zonage vers une zone 1AUd	Les Combettes Parcelles AK 121, 230, 235(p), 2(p) Zone 1AU3	OAP sectorielle, règlement graphique

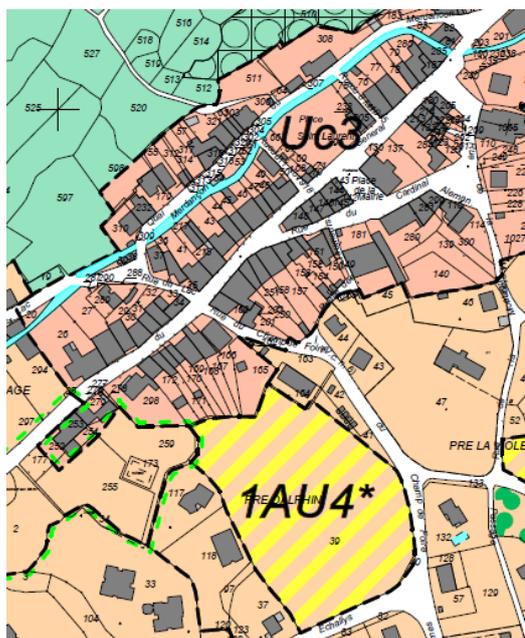
2.2 SECTEUR PRE-DALPHIN : CLASSEMENT EN 2AU

2.2.1 CONTEXTE

La parcelle AE 39, de 1,18 ha, est localisée à l'extrême nord de la commune d'Arbent, au sein de l'enveloppe urbaine. Le tènement constitue une enclave urbaine : le site est bordé sur l'ensemble de son périmètre par un tissu pavillonnaire, dont une partie accueille au nord quelques commerces et services.



Localisation du secteur d'études



Règlement graphique en vigueur – secteur 1 AU4 uniquement –PLUi ex-CCO



Vue sur le secteur d'études

2.2.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION

L'évolution projetée sur le tènement vise son classement en zone 2AU en lieu et place de la zone 1AU4 de nouveau en vigueur.

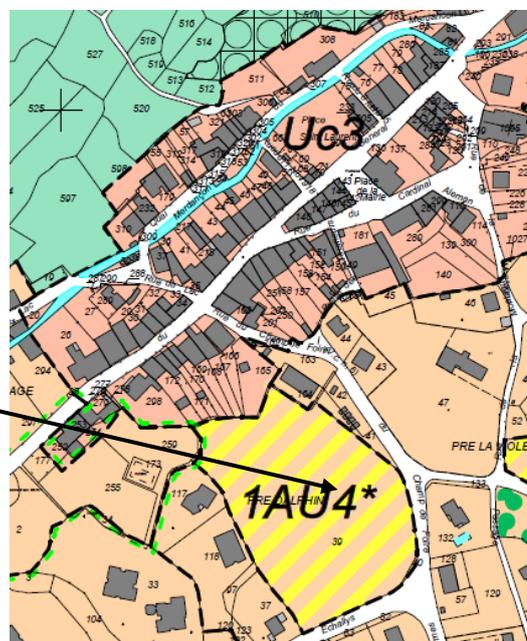
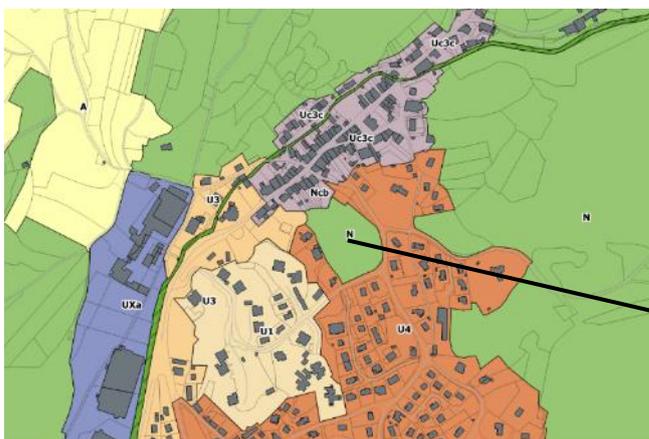
Ce classement est induit par :

- L'obligation d'appliquer le jugement du tribunal administratif de Lyon
- La nécessité d'assurer la compatibilité du PLUi-H notamment au regard de son PADD et du SCoT.
- La volonté d'un phasage à long terme.

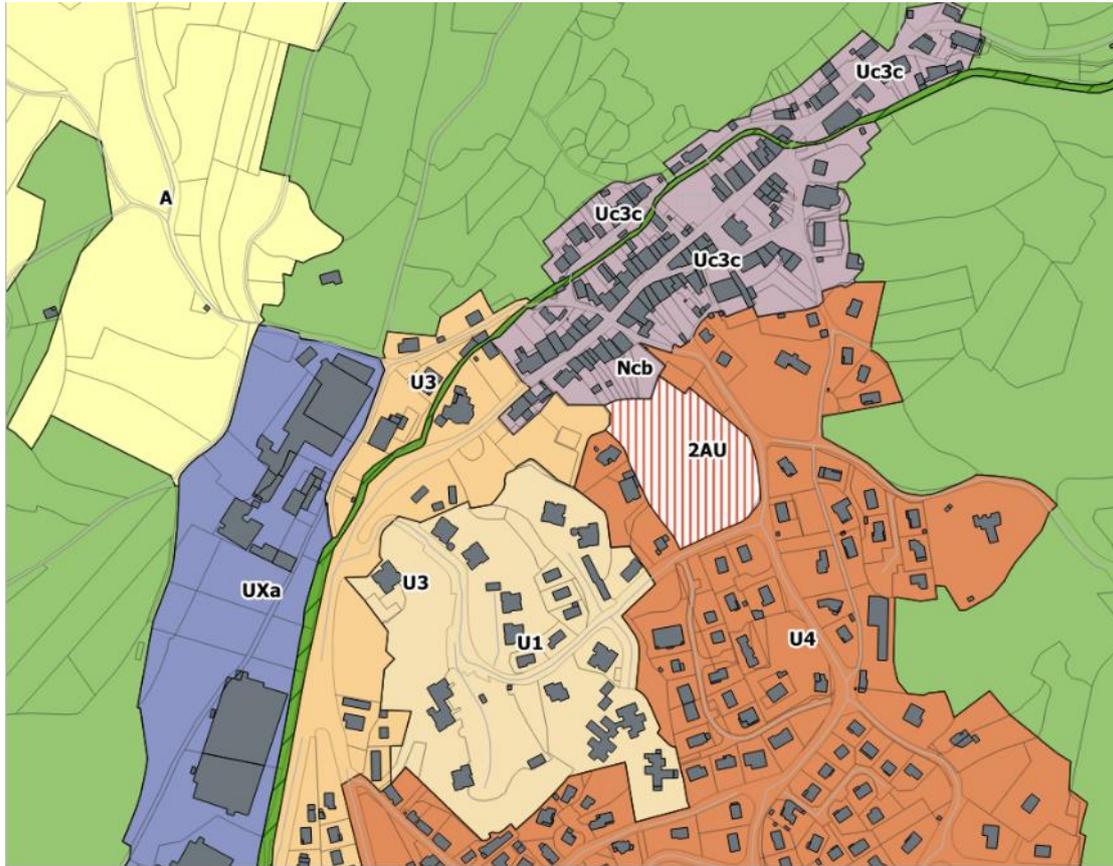
En effet, le zonage 2AU permet ainsi à la collectivité de maîtriser le développement du foncier et de phaser l'aménagement du territoire. Ce choix semble d'autant plus pertinent que l'application du jugement impose à la collectivité le reclassement en zone constructible de deux zones présentées dans les points suivants et qui pourront donc induire une offre en logements supplémentaires. Si la ville d'Arbent dispose d'infrastructures largement dimensionnées pour accueillir cette population, y compris en termes d'alimentation en eau et d'assainissement, il n'en reste pas moins souhaitable de pouvoir phaser dans le temps ce développement.

2.2.3 MODIFICATION APPORTEE

Il convient de transformer le zonage de la parcelle de 1AU3 en 2AU :



Règlements graphiques AVANT modification : à gauche le PLUi-H opposable sauf sur le secteur N/1AU4 / à droite le PLUi de l'ex-CCO redevu opposable sur le secteur 1AU4



Règlement graphique APRÈS modification

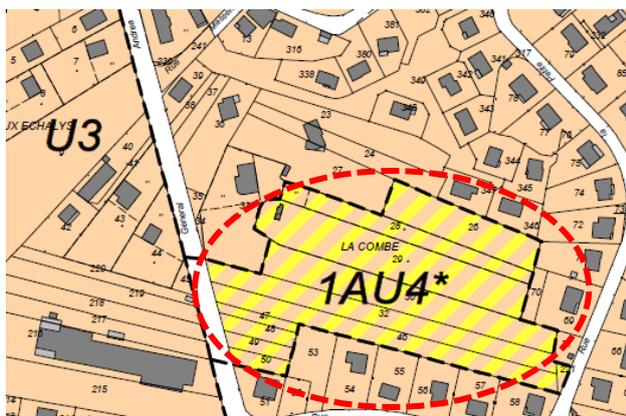
2.3 SECTEUR « LA COMBE » : CLASSEMENT EN 1AUd ET CREATION DE L'OAP N°4

2.3.1 CONTEXTE

Situé au centre de la commune d'Arbent, le tènement est classé en zone 1AU4 du PLUi de l'ex-CCO. Composé des parcelles AH 50, 49, 48, 47, 46, 32, 415, 413, 26, 420, 421, 221 et 414, le secteur d'études est entouré d'une zone U4 et d'une zone U3 à l'est, correspondant à des secteurs aux formes urbaines contemporaines.



Localisation du secteur d'études



Règlement graphique en vigueur au PLUi de l'ex-CCO



Vue sur le secteur d'études

2.3.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION

L'évolution projetée vise :

- Le classement en zone 1AUd du tènement en lieu et place du zonage 1AU4 du PLUi de l'ex-CCO
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site

La mise en place de l'OAP sur le secteur est porteuse de plusieurs objectifs :

Renforcer le tissu résidentiel

Le tènement, d'une superficie d'environ 1,84 ha, est situé en plein cœur d'un tissu résidentiel, entouré de maisons individuelles, de maisons mitoyennes et de plusieurs immeubles d'habitat collectif. Actuellement composé de pelouses et de friches, non cultivées, il constitue une dent creuse importante et représente un potentiel de construction qui permettrait de renforcer le tissu environnant. Ce secteur, équipé en réseaux et desservi par une ligne de bus, est propice à la réalisation de nouveaux logements.



Encadrer l'urbanisation et assurer un cadre de vie de qualité pour tous

La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettrait d'optimiser cette dent creuse et d'encadrer l'insertion paysagère des futures constructions en apportant notamment une réflexion sur les formes bâties, les hauteurs et les vis-à-vis et en favorisant des aménagements de qualité.

Proposer une densification raisonnée

La préconisation d'une densité de 27 logements par hectare sur le site d'OAP permettrait de densifier et d'obtenir une diversité des formes bâties sur ce secteur, sans le dénaturer. Cela répondrait également à l'Axe 2 Orientation 2 du PADD « Promouvoir des formes urbaines économes » qui entend favoriser le développement de l'habitat intermédiaire, aujourd'hui peu présent sur la commune.

Compléter le réseau viaire et valoriser les mobilités douces

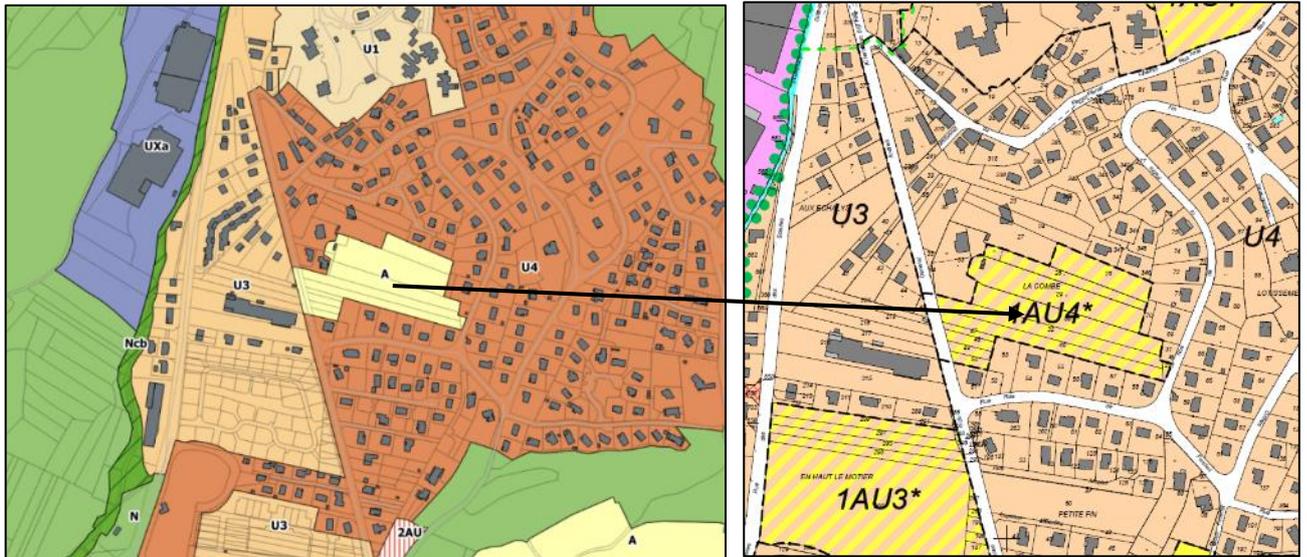
Ce site présente également l'opportunité d'être desservi par l'avenue du Général Andréa et la Rue de la Petite Fin et de proposer de nouvelles connexions piétonnes.

Enfin l'OAP comporte un phasage dans le temps : son urbanisation est prévue à moyen/long terme.

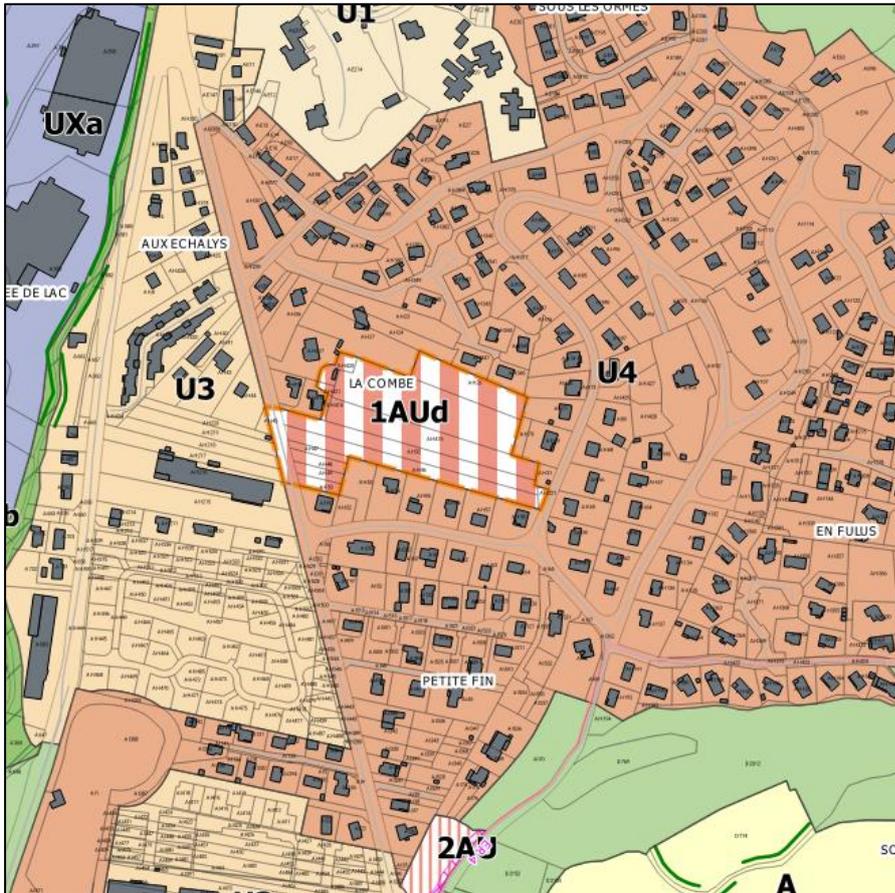
2.3.3 MODIFICATIONS APPORTEES

2.3.3.1 Évolution du zonage

Le choix s'est porté sur une zone 1AUd dont les règles autorisent une densification accrue par rapport aux zones 1AU classiques.



Règlement graphique avant modification : à gauche zonage du PLUi-H en vigueur sauf sur la zone A/1AU4 ; à droite zonage du PLUi de l'ex-CCO redevenu opposable sur la seule zone 1AU4



Règlement graphique après modification

2.3.3.2 Création d'une OAP

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 a donc été créée sur ce secteur à urbaniser. Les principaux éléments qui y sont réglementés sont les suivants :

- Une densité de 27 logements par hectare
- Une mixité des formes bâties
- Des accès depuis l'avenue du Général Andréa et la rue de la Petite Fin
- Un maillage de circulations douces
- Un phasage à moyen/ long terme.

Le contenu de l'OAP est présenté ci-dessous.

Commune de Arbent Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 04

CONTEXTE

Ce site d'environ 1,84 ha est localisé au coeur du hameau de la Combe. Il est entouré d'un tissu pavillonnaire et d'une entreprise à l'ouest. Le terrain est marqué par des vues environnantes au lointain sur les forêts des monts du Jura au nord et à l'est, ainsi que sur les forêts des coteaux de la vallée de l'Ain à l'ouest. Ce cadre paysager remarquable constitue un atout majeur pour la qualité de ce cadre de vie. Ces perceptions longitudinales vers l'est et l'ouest sont rendues possibles par l'emprise importante d'espace ouvert sur ce terrain.

PHASAGE : L'urbanisation de ce site est prévue à moyen / long terme.



1 Vue vers l'Est depuis l'ouest du terrain d'étude : forêts de Brian et Macrotier au lointain



2 Vue opposée vers l'ouest depuis l'Est, sur Bois de Fay au lointain (source : Le sens du paysage, 2022)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

La densité minimale requise sur le site est de 27 log/ha, soit une cinquantaine de logements. Le projet préconise une mixité des formes bâties. Il est attendu 30 % de logements locatifs sociaux.

Desserte :

Deux accès sont préconisés, depuis l'avenue Général Andréa et la route de la Petite Fin. Les deux accès pourraient être connectés par une voirie traversante ou donner lieu à des voiries en impasse, accompagnées d'aires de retournement.

Paysagement-Environnement :

L'insertion paysagère des nouvelles constructions sera garantie grâce à des aménagements paysagers qualitatifs et adaptés au site.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques liés à l'urbanisation d'une telle superficie de pleine terre et à l'imperméabilisation des sols est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens. L'aménagement du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place des solutions de gestion alternatives (limiter les surfaces imperméables, notamment les espaces de stationnement, privilégier les espaces communs de pleine terre, créer de nouvelles franges et haies paysagères, mettre en place des dispositifs de stockage d'eaux pluviales, etc.)



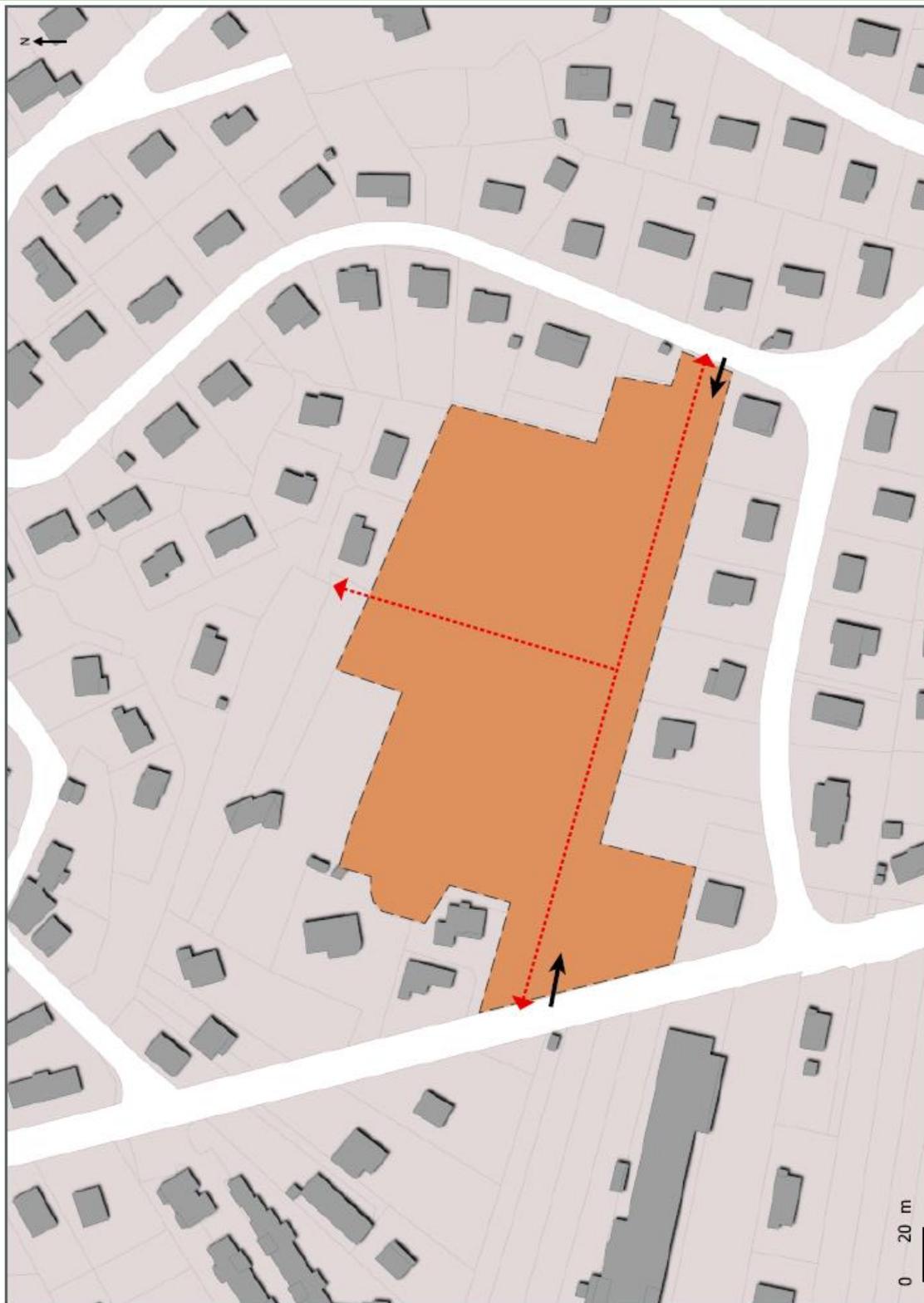
Contexte territorial

LEGENDE :

ETAT EXISTANT :

-  BOISEMENTS
-  VOIES PUBLIQUES
-  AXES PIETONS
-  BÂTI RESIDENTIEL
-  BÂTI ECONOMIQUE
-  POINT DE VUE DES PHOTOS

Commune de Arpent Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 04



- Légende**
-  Périmètre d'OAP
 - Principes d'Aménagement**
 - Habitat**
 -  Mixité des formes bâties
 - Principes de desserte**
 -  accès au site
 -  Liaisons douces
 - Elements de composition**
 -  Bâti existant

2.4 SECTEUR « LES COMBETTES » : CLASSEMENT EN 1AUd ET MODIFICATION DE L'OAP N°2

2.4.1 CONTEXTE

Le site des Combettes était classé au PLUi-H approuvé en 2019 pour partie en zone 1AUd et pour partie en zone N. Le secteur 1AUd faisait l'objet d'une OAP (n°2).

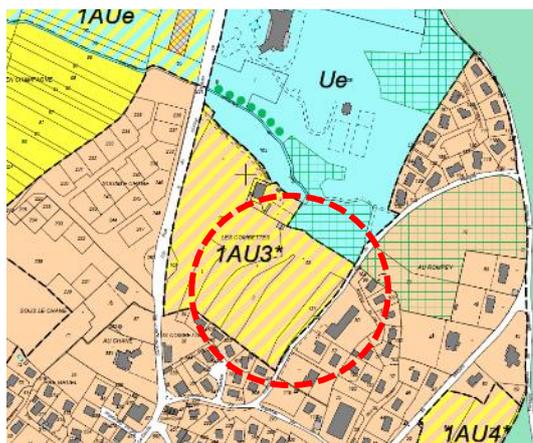
Le jugement du tribunal administratif impose à la collectivité le reclassement de l'ensemble du tènement en tant que zone constructible. Par application de ce jugement, depuis juillet 2021, la partie initialement classée en N est donc de nouveau constructible sous le régime du PLUi de l'ex-CCO et bénéficie d'un zonage 1AU3.

La modification vise donc à reclasser cette partie en zone 1AUd, en cohérence avec le reste du tènement et à y étendre l'OAP existante. Cette dernière doit dès lors être repensée pour tenir compte du nouveau périmètre mais également des enjeux de densité et de qualité urbaine du secteur.

Le reclassement concerne les parcelles AK2 (pour partie), AK121, AK230 (pour partie), et AK235 (pour partie).



Localisation du secteur d'études



Règlement graphique en vigueur au PLUi de l'ex-CCO



Vue sur le secteur d'études

2.4.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION

L'évolution projetée vise :

- Le classement en zone 1AUd de l'ensemble des parcelles visées par le jugement en lieu et place du zonage 1AU3 du PLUi de l'ex-CCO
- L'extension et la modification de l'OAP n°2 existante sur une partie du tènement (secteur 1AUd du PLUi-H approuvé en 2019)

La mise en place de l'OAP sur le secteur est porteuse de plusieurs objectifs :

Compléter le tissu urbain

Le tènement, d'une superficie d'environ 3,78 ha, est entouré d'un tissu mixte composé d'habitat, d'équipements et de commerces et services de proximité. Il est desservi par une ligne de bus et se situe à moins de 15 minutes à pied d'une école et d'un collège. Actuellement composé d'une seule maison d'habitation, il représente un potentiel de construction important qui permettrait de compléter le tissu environnant.

Traiter l'interface entre le futur projet et la continuité verte au nord

Entouré d'habitat à l'est, au sud et à l'ouest, ce site est cependant longé par un ruisseau et une continuité arbustive, agissant comme une séparation entre le secteur résidentiel et les équipements sportifs au nord. L'OAP permettrait de traiter cette interface et de valoriser l'entrée de ville en favorisant des aménagements qualitatifs.



Encadrer l'urbanisation et proposer une diversité de formes bâties

La création d'une OAP permettrait d'optimiser ce large tènement et d'encadrer l'insertion paysagère des futures constructions. Une réflexion sur la densité et la mixité des formes bâties au sein du site d'OAP permettrait d'assurer une densité progressive, s'adaptant aux enjeux d'entrée de ville, de relief et de caractère naturel du secteur.

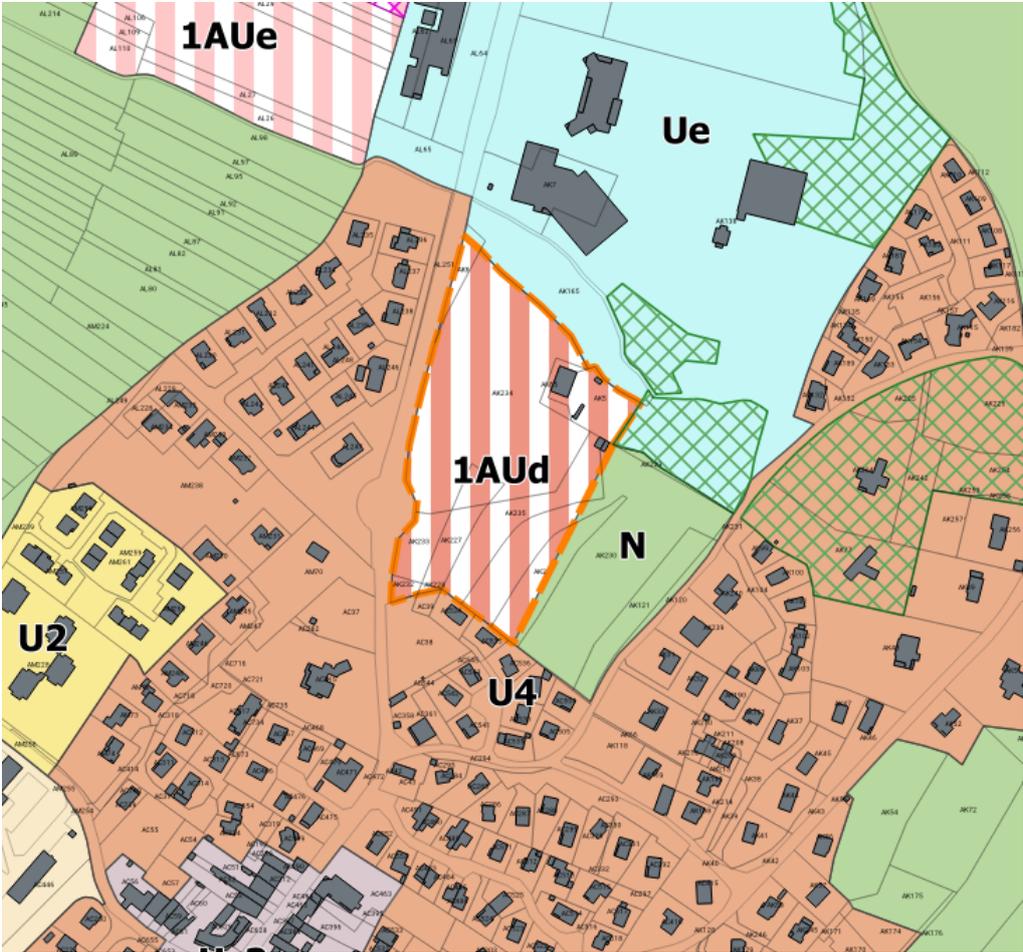
Favoriser les mobilités douces

Ce site présente également l'opportunité de relier la rue du Général de Gaulle au chemin du Rompey et de réaliser un réseau de circulations douces.

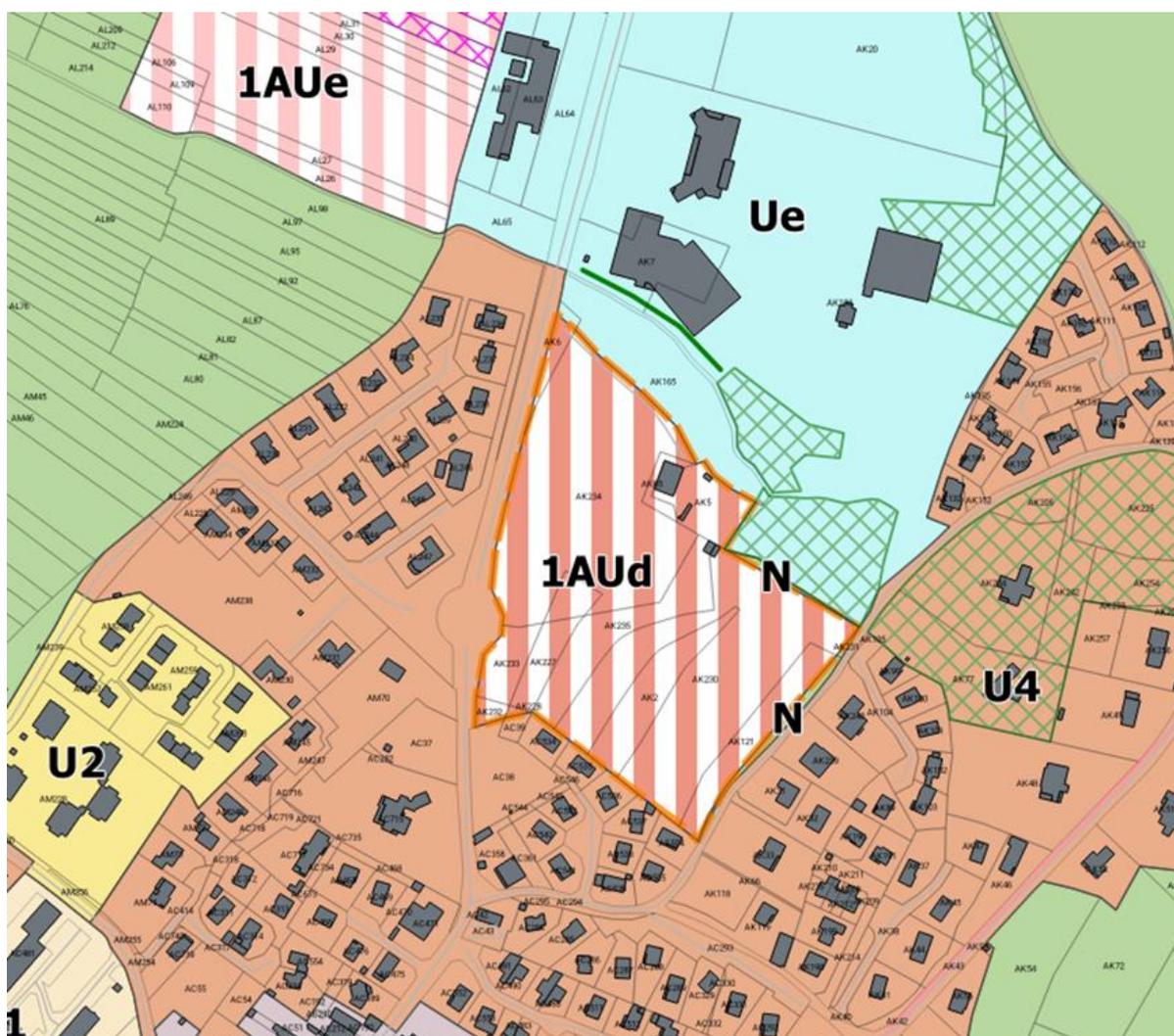
Un phasage à court terme est également inscrit.

2.4.3 MODIFICATIONS APORTEES

2.4.3.1 Évolution du zonage



▮ Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

2.4.3.2 Évolution de l'OAP existante

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 d'Arbent actuellement présente dans le PLUi ne concerne que la moitié Ouest de la nouvelle zone à urbaniser 1AUd. Cette OAP est donc modifiée pour inclure le nouveau secteur Est, anciennement en zone N.

Les principaux éléments réglementés dans la nouvelle OAP sont les suivants :

- Une densité de 27 logements par hectare
- Une mixité des formes bâties
- Des accès depuis la route départementale RD85 et le chemin du Rompey
- Des principes de circulations douces
- Une frange paysagère sur la limite Nord du site

Le contenu de l'OAP actuelle et de la nouvelle OAP sont présentés ci-dessous.

Commune de Arpent Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Ce site d'environ 2,3 ha est localisé dans la partie sud d'Arpent, dans le quartier du Rompey. L'aménagement du site permettra de qualifier l'entrée de ville sud d'Arpent et d'opérer une transition entre la zone d'équipement du Favary et le secteur d'habitat individuel du Rompey, tout en diversifiant les formes bâties.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

La densité minimale requise sur le site est de 28 log/ha, ce qui équivaut à plus de 60 logements. Le projet préconise des formes diverses (habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé). La répartition de ces formes d'habitat sur le site permet d'adopter une densité progressive d'est en ouest (les bâtis les plus denses étant concentrés au plus près de la voirie, et les maisons individuelles à l'est vers les espaces ouverts) ; et du nord du sud (transition d'entrée et de sortie de ville). Les maisons individuelles seront préférentiellement orientées et alignées sur la nouvelle voirie afin de préserver des espaces verts et de jardins à l'arrière de la parcelle. Les bâtiments collectifs seront orientés perpendiculairement à la voirie afin de limiter les vis-à-vis sur les bâtis plus au sud.

Desserte :

L'organisation des accès et de la voirie est un enjeu majeur sur ce grand site d'urbanisation. Deux accès sont possibles depuis la départementale D85 (un premier en amont et un second à partir du rond-point). A l'intérieur du site de projet seront créées deux voiries : une principale nord-sud et une secondaire qui s'achèvera en impasse à l'est. Les voiries internes seront aménagées afin de ralentir la circulation (pour qu'elles ne servent pas de "coupe-file" à la départementale). Elles seront paysagées et plantées. Les intersections avec le réseau de circulation douce devront être aménagées afin d'assurer la sécurité de tous les usagers.

Paysagement-Environnement :

Etant donné la superficie du site et son caractère ouvert, le projet d'aménagement met l'accent sur la préservation de la frange boisée au nord du site. A plus vaste échelle, cette frange paysagère participe au maintien d'une trame verte qui sépare la zone d'équipement et ce secteur d'habitat. L'orientation des maisons individuelles sur la voirie ainsi que leur alignement permet de réserver les fonds de parcelles pour des jardins et de préserver le caractère naturel à l'est du site.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques liés à l'urbanisation d'une telle superficie de pleine terre et à l'imperméabilisation des sols est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens. L'aménagement du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place des solutions de gestion alternatives (limiter les surfaces imperméables, notamment les espaces de stationnement, privilégier les espaces communs de pleine terre, créer de nouvelles franges et haies paysagères, mettre en place des dispositifs de stockage d'eaux pluviales, etc.)



Localisation au sein du territoire

En nuances de vert apparaît la végétation (bois, bosquets, haies...), en noir les axes de communication et en rouge les périmètres des sites de projet.

VERSION APPROBATION
du 19/12/19

**HAUT
BUGEY**
AGGLOMÉRATION

Commune de Arbent
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02



- Légende**
- Périmètre d'OAP
 - Principes d'Aménagement**
 - Habitat**
 - Logements collectifs
 - Logements intermédiaires
 - Logements individuels groupés
 - Espaces collectifs (places, stationnement...)
 - Orientation des constructions
 - Principe de paysage**
 - Espaces verts (aménagés ou pleine terre)
 - Franges paysagères à créer ou à maintenir
 - Principes de desserte**
 - Accès**
 - accès au site
 - Liaisons douces
 - Principes de voie de desserte**
 - Voiries
 - Impasses
 - Eléments de composition**
 - Bâti existant

VERSION APPROBATION
du 19/12/19

Commune de Arpent Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Ce site d'environ 3,7 ha est localisé dans la partie sud d'Arpent, dans le quartier du Rompey. L'aménagement du site permettra de qualifier l'entrée de ville Sud d'Arpent et d'opérer une transition entre la zone d'équipement du Favary et le secteur d'habitat individuel du Rompey, tout en diversifiant les formes bâties.

PHASAGE : L'urbanisation de ce site est prévue à court terme.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

La densité minimale requise sur le site est de 27 logements/ha, ce qui équivaut à plus de 100 logements (dont 30% de logements aidés). Le projet préconise des formes diverses (habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé et libre). La répartition de ces formes d'habitat sur le site permet d'adopter une densité progressive d'Est en Ouest (les bâtis les plus denses étant concentrés près de la voirie, et les maisons individuelles à l'est vers les espaces ouverts), et du nord au sud (transition d'entrée et de sortie de ville). Les bâtiments destinés à de l'intermédiaire et/ou de l'individuel groupé seront préférentiellement orientés Est/Ouest afin de créer un épannelage harmonieux. Les maisons individuelles devront être implantées de manière à limiter les mouvements de terres. Les bâtiments collectifs seront orientés parallèlement à la voirie afin d'encadrer la voie et créer une entrée de ville structurante. Pour préserver du vis-à-vis les habitations existantes à l'ouest des futurs bâtiments collectifs et créer une identité visuelle à l'entrée de ville et à ce site, un espace vert agrémenté d'un alignement d'arbres à hautes tiges sera conservé le long de la RD (recul des bâtiments préconisé).

Desserte :

L'organisation des accès et de la voirie est un enjeu majeur sur ce grand site d'urbanisation. Trois accès principaux sont possibles, deux depuis la départementale D85 (un premier en amont et un second à partir du rond-point) et un autre depuis le chemin du Rompey. A l'intérieur du site de projet pourront être créées des voiries secondaires permettant de desservir les différents secteurs destinés à de la maison individuelle et/ou groupée. Pour faciliter la desserte, des accès supplémentaires sur la rue du Rompey sont envisageables.

Les voiries internes seront aménagées afin de ralentir la circulation (pour qu'elles ne servent pas de « coupe-file » à la départementale). Elles seront paysagées, plantées et pourront accueillir dans leur emprise des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Les intersections avec le réseau de circulation douce devront être aménagées afin d'assurer la sécurité de tous les usagers.

Paysagement-Environnement :

Etant donné la superficie du site et son caractère ouvert, le projet d'aménagement met l'accent sur la préservation de la frange boisée au nord du site. A plus vaste échelle, cette frange paysagère participe au maintien d'une trame verte qui sépare la zone d'équipement et ce secteur d'habitat. Le secteur est aujourd'hui ponctué de plusieurs espaces arborés qui créent une identité paysagère singulière. Leur préservation est à étudier dans le cadre du projet d'aménagement.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques liés à l'urbanisation d'une superficie de pleine terre et à l'imperméabilisation des sols est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens. L'aménagement du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place des solutions de gestion alternatives (limiter les surfaces imperméables, notamment les espaces de stationnement, privilégier les espaces communs de pleine terre, créer de nouvelles franges et haies paysagères, mettre en place des dispositifs de stockage d'eaux pluviales...).



Localisation au sein du territoire

En nuances de vert apparaît la végétation (bois, tonnelles, avenues...), en noir les axes de communication et en rouge les périmètres des sites de projet.

Commune de Arpent
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02



- Légende**
- Périmètre d'OAP
- Principe d'aménagement**
- Habitat**
- Logements collectifs
 - Logements intermédiaires et/ou groupés
 - Logements individuels
 - Sens principal de faitage conseillé
- Principe de paysage**
- Espaces verts arborés, valorisables pour la gestion des eaux pluviales
 - Frange paysagère à créer ou à maintenir
 - Lisière végétale à traiter
 - Emergences boisées existantes à préserver (si possible)
- Principe de desserte**
- Voirie de desserte principale
 - Voirie de desserte secondaire
 - Liaisons douces
- Éléments de composition**
- Bâtiments existants

2.5 ÉVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi-H et se substitue aux justifications visant les zones concernées.

Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

<i>Zone</i>	Surface avant modification – M5 de juillet 2022 (ha)	Surface après modification n°6 (ha)
<i>1AUd</i>	34,7	37,9
<i>2AU</i>	40,3	41,5

■ Évolution du tableau des surfaces avant et après la modification n°6 du PLUi-H

2.6 COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les modifications proposées s'inscrivent dans le respect des objectifs des orientations du PADD et en particulier l'orientation 3 : améliorer la réponse aux besoins en logements dans leur diversité et la qualité du parc d'habitat.

- La création d'une OAP n°4 et l'extension de l'OAP n°2 existante participent à la création de nouveaux logements sur le territoire dont le nombre a été fixé par le PLUi-H et par le SCoT Haut Bugey. Ainsi, la mise en place d'une OAP sectorielle permet de fixer des règles d'urbanisation et d'accompagner les futurs travaux. Par ailleurs, les équilibres de densité du PLUi-H dans leur globalité mais également à l'échelle de la strate et à l'échelle locale ne sont pas remis en cause.
- Les évolutions proposées au sein de l'OAP n°2 et de l'OAP n°4 veillent à maintenir les objectifs assignés à chacun en matière d'offre de logement notamment en matière de logements aidés (30%).
- Le classement de la zone 1AU4 au profit de la zone 2AU permet de maîtriser l'urbanisation dans le temps, de même que le phasage inscrit entre l'OAP n°2 et l'OAP n°4.

Enfin, il faut rappeler que le jugement du tribunal comporte en son sein une justification quant à la compatibilité globale du projet notamment vis-à-vis du SCoT. Il a été considéré que le classement de ces tènements en zone constructible n'était pas de nature à remettre en cause la compatibilité générale du PLUi-H avec ses propres objectifs de consommation foncière directement induits par l'application du SCoT.

2.7 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

Bien que le projet de modification vise le déclassement de zones A ou N en zone à urbaniser, aucun enjeu écologique et/ou environnemental n'a été identifié sur les tènements.

Nous pouvons toutefois proposer l'analyse sommaire suivante :

Modification	Incidences
Les Combettes : 1AU3 vers 1AUd et extension de l'OAP n°2	<p>Le tènement actuel, classé en zone 1AU3, présente peu d'enjeux environnementaux. Bien que les parcelles soient classées au RPG 2020, celles-ci ne sont pas exploitées pour la production agricole. Elles accueillent une prairie permanente type prairie de fauche. La partie haute accueille une bande boisée préservée au sein de l'OAP. Au Nord, le tènement est déjà bâti.</p> <p>Le tènement s'inscrit au sein de l'enveloppe bâtie existante. Aucun enjeu écologique n'a été identifié sur les documents supra-communaux (SCoT, SRADDET) ou dans le cadre de l'évaluation initiale du PLUi-H. La réalisation d'une OAP permettra de travailler sur le caractère paysager et environnemental de la zone, en particulier les franges boisées au nord.</p>
La Combe 1AU4 vers 1AUd et création d'une OAP	<p>Le site constitue une enclave urbaine, occupée à la fois par une végétation non entretenue (bande enfrichée en bordure de voie) et un espace pâturé largement entretenu en cœur d'îlots. Quelques éléments boisés sans enjeu sont présents en bordure des voies ainsi que des constructions limitrophes (fonds de parcelles boisés, haies de thuyas,...).</p>
Pré Dalphin 1AU4 vers 2AU	<p>La zone 2AU n'a pas vocation à être urbanisée à court terme. Pour ouvrir cette zone à l'urbanisation, une nouvelle procédure d'évolution du PLUi-H doit être réalisée. En l'état, le foncier reste non constructible et aucune atteinte au secteur n'est attendue. Le site constitue par ailleurs une zone d'enfrichement accueillant, entre autres, quelques dépôts sauvages de matériaux inertes.</p>

Par ailleurs, il faut rappeler que suite au jugement, les tènements sont tous trois constructibles en l'état sans prescriptions spécifiques quant à leur aménagement. La création des OAP vient encadrer ce dernier et permettre d'intégrer les invariants propres à chacun des sites.

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.1.1.1 Cadrage règlementaire

La procédure de modification du PLU est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure s'applique dès lors que les modifications envisagées ont pour effet :

- Soit de majorer règlementairement de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles d'emprise au sol, de hauteur, de prospects ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le projet de modification doit s'inscrire dans les orientations du PADD en vigueur.

Pour rappel la démarche vise la requalification au sein du PLUi-H de Haut Bugey Agglomération de tènements désormais régis par le PLUi de l'ex-CCO suite au jugement du tribunal administratif de Lyon en juillet 2021.

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

1. **Lancement de la procédure**

La procédure de modification est prescrite par arrêté du Président de Haut Bugey Agglomération.

2. **Concertation**

Le projet de modification du PLUi peut s'accompagner d'une concertation facultative, non mise en place dans le cas présent.

3. **Notification aux Personnes Publiques Associées**

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, par le président de l'EPCI ou le maire, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, et au Président du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), à la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et la Chambre de Commerce et d'Industrie ainsi que les services concernés de la Direction Départementale des Territoires de l'Ain.

4. **Enquête publique**

Préalablement à l'approbation de la modification du PLUi, le dossier doit être soumis à enquête publique. L'enquête publique est régie par le code de l'environnement. Elle est d'une durée minimum de 30 jours à laquelle il convient d'ajouter 1 mois pour que le commissaire enquêteur puisse remettre son rapport. Le dossier mis à l'enquête contient :

- La notice explicative, exposant les objectifs, le contexte, les motivations et les justifications des évolutions envisagées,
- Les pièces du dossier concernées par la modification (pièces avant et après modification),
- Les avis des personnes publiques associées, ou, à défaut, la preuve de leur saisine.

5. **Approbation**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification est amendé des éventuelles remarques issues de la prise en compte des avis des personnes publiques associées et du Commissaire Enquêteur avant d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire.

3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-41

« Le projet de modification **est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

Article L. 123-1, L. 123-2 ;

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

Articles R. 123-1 à R. 123-24 (inclus).