

révision du PLAN LOCAL D'URBANISME d'ARBOIS-EN-BUGEY (Ain) avec évaluation environnementale

résumé non technique

PLU arrêté le 11 juin 2019

Vu pour être annexé à la délibération du 10 janvier 2020
approuvant le **Plan Local d'Urbanisme**
Le Maire, Charles BERGER

SOMMAIRE /

DIAGNOSTIC p.3

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT p.5

ENJEUX TERRITORIAUX p.8

JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT p.9

DIAGNOSTIC TERRITORIAL /

Contexte territorial

La commune nouvelle d'Arboys-en-Bugey est issue du regroupement des anciennes communes d'Arbignieu et de Saint-Bois, elle a été créée au 1^{er} janvier 2016. Ces deux communes partageaient l'école d'Arbignieu depuis 34 ans.

Elle s'étend sur une superficie de 2257 ha pour une population d'environ 650 habitants.

Situé à 275 mètres d'altitude dans le sud du département de l'Ain, dans le Bugey sud oriental, secteur limitrophe de la Savoie et de l'Isère, le territoire s'étend le long du Furans et présente des paysages variés où alternent collines et vallons, ainsi que quelques falaises calcaires au nord-ouest. Il appartient à l'entité paysagère des collines du bassin de Belley.

La configuration du territoire a permis le développement de trois activités principales : l'agriculture (élevage), une importante activité de carrières et l'exploitation forestière.

La commune nouvelle est couverte par le réseau Natura 2000 (Directive Habitat, Milieux remarquables du Bas Bugey) à hauteur de 11%. L'évaluation environnementale du PLU est obligatoire et est menée en parallèle avec l'élaboration du PLU.

Entouré par les communes de Brens, Peyrieu, Prémeyzel, St-Benoit, Conzieu, Colomieu, St-Germain-les-Paroisses et Belley, Arboys-en-Bugey est situé à 4 km au nord-ouest de Brens, à 5 km de Belley (Sous-préfecture) et à 40 km de Chambéry.

La partie du territoire communal correspondant à l'ex-commune de St-Bois est soumise à la Loi montagne.

Contexte supra-communal

La commune d'Arboys fait partie de la **Communauté de communes Bugey sud**, grande intercommunalité de 50 communes et d'environ 33 400 habitants, créée le 1^{er} janvier 2014.

La commune est rattachée au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Bugey, « SCOT intégrateur » au titre de la loi ALUR, c'est-à-dire qu'il intègre les autres documents supra-communaux, de manière à ce que **le PLU ne se soucie d'être compatible qu'avec le SCOT**.

Le SCOT du Bugey a été approuvé le 26 septembre 2017.

Le SCOT fixe une croissance démographique annuelle de 1% et impose une densité de 14 logts/ha pour l'urbanisation future d'Arboys et 4% de logements sociaux sur la capacité totale du PLU. 23% minimum du développement urbain devra être réalisé dans l'enveloppe urbaine existante.

Bilan du PLU précédent

Le PLU d'Arbignieu a été approuvé le 31 août 2007. Le Règlement National d'Urbanisme s'appliquait sur l'ex-commune de Saint-Bois.

- Donc un PLU vieux de 10 ans qui ne couvre pas la totalité du territoire d'Arboys.
- Des surfaces constructibles (zones U et AU) surdimensionnées tant pour l'habitat que pour les activités.

Démographie communale

- Une bonne croissance démographique, mais alimentée par les nouvelles arrivées dans la commune, sans empêcher le vieillissement de la population.
- La population communale profite doublement du bassin d'emplois de Belley et de l'activité agricole dans la commune. Elle est moins touchée par le chômage que la population de Belley.

Parc de logements

- Un parc composé essentiellement de maisons individuelles, proposant très peu de petits logements et de logements aidés.
- Un parc ancien avec une vacance persistante, mais un rythme de réhabilitations à encourager.
- Un marché non tendu qui permet encore une consommation importante du foncier.
- Le SCOT du Bugey impose une inversion de tendances : diversifier le parc et réduire la consommation des terrains pour l'habitat.

Activité agricole

- Un contexte favorable, en raison d'un environnement rural peu menacé par l'urbanisation et d'une agriculture de qualité, caractérisée par sa diversité et par des productions valorisées (AOP, AOC, IGP, bio).
- Alors que depuis plusieurs décennies, la SAU et le nombre d'exploitations diminuaient régulièrement, l'activité profite d'un nouveau dynamisme : en témoignent la reprise d'exploitations par de jeunes agriculteurs, les projets de relocalisation et d'agrandissement, et le nombre important de fermes exploitant les terres d'Arboys. Malgré tout l'enfrichement des espaces agricoles progresse.
- L'implantation des fermes en bordure de villages ne présentera pas de problème pour l'évolution des exploitations.

Exploitation des carrières et autres activités

- Une importante activité d'exploitation de carrières vouée à être pérennisée.
- Un projet de parc solaire en cours d'études.
- Un positionnement favorable à proximité de Belley et de Virignin, qui de fait, remet en cause le développement de la propre Z.A. de la commune.

Réseau viaire et déplacements

- Un réseau de routes départementales dense qui dessert tous les hameaux.
- La commune est concernée par la question de la pérennisation de la ligne de fret.
- Le GR59 tour du Bugey traverse toute la commune.

Stationnements, espaces publics et équipements

- Une offre en stationnements à améliorer au chef-lieu.
- Des micro-espaces publics traditionnels dont certains pallient l'insuffisance des parkings.
- A Arbignieu, l'insuffisance des stationnements, l'absence de véritable espace public et le projet de cheminement piéton, nécessitent une réflexion globale de centralité de chef-lieu.
- Les équipements sont suffisants, certains sont en cours de mise aux normes.
- Quel sera le devenir du foyer communal au chef-lieu ?

Urbanisation et patrimoine bâti

- Sept villages se répartissent sur le territoire communal, dont la plupart sont éloignés entre eux. Ce sont de vieux villages caractéristiques :
 - villages rues, au bâti très groupé, avec le cimetière à l'écart
 - bâti en pierres, avec une typologie particulière : des continuités bâties avec murs porteurs/pignons à redents (en pas de moineaux) identitaires du Bugey.
- Arbignieu, Thoys, Sillignieu et Veyrin connaissent le développement d'un habitat individuel dispersé, qui contraste avec le tissu urbain traditionnel.
- Un patrimoine vernaculaire riche et présent dans tous les villages. Ce patrimoine est plutôt bien conservé.

Consommation de l'espace et évolution de la trame urbaine

Environ 8 ha consommés en 10 ans, ce qui porte la tâche urbaine en 2016 à environ 69 ha.

Le repérage des gisements fonciers au stade du diagnostic indique un total de 3,26 ha pour l'habitat.

Environ 35 logements sont comptabilisés sur les parcelles diffuses.

Le repérage des réhabilitations, précisé par les élus, indique un potentiel de 15 logements.

Ainsi 35 logements neufs s'avèrent possibles sans consommer davantage d'espaces agricoles ou naturels ; ajoutés aux 15 logements issus des réhabilitations, on obtient une estimation d'environ 50 logements au total.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT /

Milieux physiques

- Le climat d'Arboys-en-Bugey est de type semi-continental, avec des températures moyennes mensuelles variant entre 2,8 et 21,5°C. Les étés sont chauds et les précipitations sont assez bien réparties dans l'année (1181,6 mm/an). L'ensoleillement est légèrement inférieur à la moyenne nationale avec 1881 h/an.
 - + La commune est globalement protégée des flux d'ouest par les premiers reliefs du Bugey, qui peuvent constituer un obstacle pour les perturbations.
 - La commune est globalement protégée des flux d'ouest par les premiers reliefs du Bugey, qui peuvent constituer un obstacle pour les perturbations.
- La géologie d'Arboys est dominée par les formations calcaires, la commune est située dans la partie septentrionale du Jura. Sur ces couches anciennes reposent des dépôts récents, postérieurs à la dernière glaciation. On retrouve en effet de nombreux dépôts morainiques, des alluvions et des éboulis.
 - + La diversité géologique façonne une multitude de paysages sur la commune. Elle est à l'origine de ressources exploitées : les matériaux alluvionnaires à l'est de Peyzieu ou encore les sources pour l'eau potable.
 - Le contexte géologique et topographique peut être à l'origine d'instabilité des terrains : retrait-gonflement des argiles, éboulements, etc.
- Arboys présente un relief varié du fait du contexte géologique, s'échelonnant entre 221 m au niveau du Furans, à 786 m au niveau de la montagne de Saint-Benoît. On distingue plusieurs unités topographiques d'ouest en est : montagne, vallons et plaine. Les secteurs au relief marqué sont généralement ceux présentant un substratum calcaire recouvert par de la forêt. Les zones vallonnées sont essentiellement formées par les moraines et les marnes, sur lesquelles reposent boisements et cultures. Enfin, les replats, aux abords des cours d'eau (surtout le Furans), sont principalement valorisés pour l'agriculture.
 - + La diversité topographique permet une diversité de paysages et contribue à la qualité du cadre de vie. Elle permet par ailleurs le développement de l'agriculture sur les secteurs à faible pente.
 - La topographie constitue des contraintes pour le développement de l'urbanisation. C'est notamment le cas pour la partie est d'Arbignieu et pour le hameau de Veyrin : retrait-gonflement des argiles, éboulements ...
- La commune d'Arboys est structurée autour des deux principaux cours d'eau qui traversent le territoire : le Furans à proximité d'Arbignieu et le Gland au niveau de Saint-Bois, tous deux étant des affluents du Rhône en rive droite. Ces rivières présentent un débit essentiellement influencé par les précipitations, compte tenu du caractère karstique de son bassin versant.
 - + Le réseau hydrographique participe à la mosaïque de paysages et est favorable à la biodiversité. Il constitue également une ressource pour les loisirs (pêche).
 - Les cours d'eau, en particulier le Furans, sont soumis à des pressions quant à leur qualité, notamment agricoles, du fait de l'occupation des sols du bassin versant. En outre, par fortes pluies, les rivières sortent régulièrement de leur lit pour inonder les champs en périphérie.
- Le domaine karstique est le principal aquifère de la commune, en raison de la nature calcaire du territoire. Ce système est localement assez mal connu, mais il permet d'alimenter quelques sources, utilisées pour l'alimentation en eau potable. Près des cours d'eau, des formations alluvionnaires se sont développées, renfermant une nappe souterraine, notamment dans la plaine de Peyzieu, où des piézomètres montrent une profondeur de la nappe d'environ 12 m sous la surface du sol. Celle-ci est d'ailleurs exploitée pour l'irrigation.
 - + La circulation d'eau souterraine constitue une ressource pour l'alimentation en eau potable et pour l'irrigation.
 - Les ressources d'origine karstique sont vulnérables aux pollutions sur leur bassin versant.
- Sur le plan des documents cadre de la gestion de l'eau, la commune d'Arboys-en-Bugey n'est concernée que par le SDAGE Rhône-Méditerranée. Celui-ci identifie 3 masses d'eau superficielles (le Gland, le Furans, le ruisseau d'Armaille) et 2 masses d'eau souterraine (calcaires et marnes

jurassiques Haut-Jura et Bugey-BV Ain et Rhône, et formations variées de l'avant-pays savoyard dans BV du Rhône).

Milieux naturels et biodiversité

- La commune d'Arboys-en-Bugey présente une exceptionnelle richesse en matière de biodiversité, comme l'atteste la présence d'une zone Natura 2000, 13 ZNIEFF de type I, 2 ZNIEFF de type II, 14 zones humides, 10 tourbières, 12 pelouses sèches. Elle s'explique par la multitude d'habitats présents sur le territoire : forêts, marais, cours d'eau, pâturage...qui permettent l'accomplissement du cycle de vie de nombreuses espèces.

- + Les zones à forte valeur écologique sont globalement éloignées des secteurs urbanisés et ne sont a priori pas soumises à la pression foncière, exception faite de la pelouse sèche en limite du bourg d'Arbignieu. Pour celle-ci, il conviendra de prendre en compte sa préservation dans le cadre du PLU.- Les cours d'eau, en particulier le Furans, sont soumis à des pressions quant à leur qualité, notamment agricoles, du fait de l'occupation des sols du bassin versant. En outre, par fortes pluies, les rivières sortent régulièrement de leur lit pour inonder les champs en périphérie.

- La commune d'Arboys présente un paysage typique de ceux rencontrés dans le Bas-Bugey, alternant entre collines, montagnes, agriculture, dans lesquels les hameaux et bourgs s'insèrent globalement de façon harmonieuse. En termes d'occupation des sols, la forêt domine largement, avec un recouvrement d'environ 60% du territoire. Ces dernières années, elle a localement souffert de la pyrale du buis. La larve de ce papillon a détruit de nombreux hectares de buis, qui se traduisent dans le paysage (zones marron, desséchées).

Depuis le milieu du 20^{ème} siècle, les zones urbanisées ont peu évolué. Seuls le hameau de Thoys et le bourg d'Arbignieu ont vu une progression significative du nombre d'habitations.

- + La commune bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel, de par sa diversité des paysages.

- La présence des carrières entache le paysage, depuis les perceptions dominantes. Toutefois elles sont localisées à plus de 1 km de premières habitations.

Risques naturels et technologiques

- La commune d'Arboys-en-Bugey ne présente aucun Plan de Prévention des Risques. Elle est toutefois concernée par :

- l'aléa inondation (le Furans et le Gland),
- l'aléa retrait-gonflement des argiles (aléas faibles et moyens),
- l'aléa feu de forêt,
- le risque sismique (zone de sismicité 3 – modérée).

- + L'emprise de la zone inondable du Furans est connue, grâce à l'atlas des zones inondables. Celle du Gland au niveau de Saint-Bois également, à partir de la crue de référence de 1990 et reportée sur plan.

- On note une proximité d'habitations près des cours d'eau sujets à l'aléa inondation. Certains hameaux, en limite de forêt, apparaissent vulnérables face aux incendies de forêt, comme ce fut le cas en 2003.

Réseaux humides

- Eau potable :

La commune d'Arboys-en-Bugey présente 2 réseaux de distribution indépendants.

Au niveau de l'ancienne commune d'Arbignieu, 3 sources alimentent le bourg et les hameaux : Armaille, Balay et Fontaine d'Huile. Elles bénéficient d'un traitement par ultra-violets et des périmètres de protection ont été instaurés. En termes quantitatifs, la ressource est suffisante.

Au niveau de l'ancienne commune de Saint-Bois, l'eau potable provient du captage de Prémeyzel, qui alimente plusieurs autres villages. Cette eau, captée dans les alluvions du Gland, n'est pas traitée mais bénéficie de périmètres de protection.

Eaux usées :

Sur la commune, 369 habitations sont en assainissement collectif, tandis que 32 sont en assainissement non collectif. Plusieurs stations d'épuration équipent la commune. La principale est celle d'Arbignieu (450 EH), collectant les eaux usées de Thoys, Arbignieu et Sillignieu. D'autres, plus petites, épurent les eaux de Peyzieu (160 EH), Veyrin et Crozet (120 EH), Saint-Bois (80 EH) et l'ancienne mairie de Saint-Bois (100 EH).

- + Les ressources en eau potable sont globalement suffisantes, même si les périodes de sécheresse prolongée menacent certaines ressources (Armaille et Balay).

- Quelques fuites sur le réseau d'eau potable sont à noter (à Thoys notamment).

Déchets, pollutions et nuisances

- Jusque dans les années 1980 (voire 2000 pour Saint-Bois), les ordures ménagères étaient déposées dans des décharges, au nombre de 5 sur le territoire, et non réhabilitées. Depuis, la collecte et la gestion se sont organisées au niveau de la communauté de communes (1 ramassage en porte à porte chaque semaine). Outre ces éléments, il n'y a pas d'anciennes installations ayant pu porter atteinte à la qualité des sols. Actuellement, la seule activité potentiellement nuisante est le fonctionnement des carrières au sud-est. Elles sont toutefois éloignées des premières habitations. Un projet d'extension est à l'étude.

+ Une gestion des ordures ménagères structurée à l'échelle intercommunale.

Bonne qualité générale de l'air.

Pas ou peu de nuisances acoustiques (faible circulation sur les routes, carrières distantes des zones urbanisées).

- Des anciennes décharges d'ordures ménagères dont la localisation est toutefois connue.

Potentialités en énergies renouvelables

- Au niveau des énergies renouvelables, les filières à privilégier sont celles liées au solaire, grâce au bon taux d'ensoleillement. La mise en place d'éolien est à éviter, afin de préserver la qualité paysagère de la commune.

+ Un bon ensoleillement favorable aux énergies solaires, un projet de ferme solaire à l'étude.

- Une faible connaissance concernant les aquifères locaux mais à priori peu favorables à la géothermie.

ENJEUX TERRITORIAUX /

- **Le SCOT du Bugey souhaite réaffirmer le rôle de Belley parmi les agglomérations Nord-Rhônealpines**, grâce à une amélioration de son attractivité résidentielle, touristique et économique. La commune nouvelle d'Arboys-en-Bugey peut jouer son rôle de commune de proximité.

Le PLU actuel est partiel (il couvre uniquement l'ancienne commune d'Arbignieu) et surdimensionné en termes d'espaces constructibles.

- **La commune profite d'une dynamique démographique, mais subit aussi le vieillissement de sa population.**

Elle bénéficie d'un bassin d'emplois favorable :

- grâce à la proximité de Belley

- elle possède également un territoire rural actif, avec deux activités à pérenniser :

- L'exploitation des carrières : elles sont regroupées, discrètes dans le paysage et accessibles le long de la RD992 ; les carriers portent un projet d'extension.

- L'agriculture : elle profite d'un dynamisme récent, de bonnes conditions de travail, et génère une production valorisée (AOP, IGP, bio).

- **Les villages traditionnels patrimoniaux évoluent vers un développement pavillonnaire qui profite du paysage, mais qui est en rupture urbaine avec les hameaux anciens.** Ce nouveau tissu renferme les principaux gisements fonciers.

Le parc de logements pourrait évoluer et se diversifier, pour proposer aussi des logements groupés, petits, locatifs ... entre autres en exploitant le potentiel de réhabilitations dans les vastes bâtisses ou dans les continuités bâties.

Le chef-lieu mériterait une réflexion globale, visant à augmenter l'offre de stationnements et à valoriser les espaces publics en lien avec les cheminements piétons.

- **Milieus naturels (carte ci-contre) :**

La commune présente une exceptionnelle richesse en matière de biodiversité, comme l'atteste la présence d'une zone Natura 2000, 13 ZNIEFF de type I, 2 ZNIEFF de type II, 14 zones humides, 10 tourbières, 12 pelouses sèches. Elle s'explique par la multitude d'habitats présents sur le territoire : forêts, marais, cours d'eau, pâturage...qui permettent l'accomplissement du cycle de vie de nombreuses espèces.

Globalement, les sites écologiques à fort enjeux sont relativement éloignés des zones habitées et apparaissent alors préservés. On notera cependant quelques pelouses sèches et zones humides à proximité des zones urbanisées (bourg d'Arbignieu et hameau du Crozet en particulier), pour lesquelles une attention devra être portée afin que le projet d'urbanisme ne remette pas en cause leur bon état.

JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT /

Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1 / Préserver et valoriser les espaces naturels supports de biodiversité et le paysage

Le territoire s'étend des collines boisées à l'ouest jusqu'à la plaine agricole du Furans à l'est. Il présente un grand nombre d'espaces naturels d'intérêt qui constituent la trame verte et bleue :

- Les zones Natura 2000 des milieux remarquables du Bas Bugey (qui vaut au PLU la réalisation d'une évaluation environnementale), elles sont essentiellement dispersées dans les boisements collineux, les sites agro-pastoraux et les falaises.
- 14 zones humides, constituées de marais et d'abords des cours d'eau ; 9 tourbières les accompagnent.
- Les cours d'eau, dont le Furans et le Gland sont des corridors de la trame bleue.
- 12 pelouses sèches sur certains espaces de clairière en transition entre forêt et plaine.

La protection des espaces naturels est largement assurée par les classements réglementaires (zone N et trames zones humides et éléments paysagers à conserver) et par l'arrêt de la dispersion de l'urbanisation. La perméabilité écologique du territoire est garantie par des boisements épais morcelant la plaine agricole et par les larges coupures vertes entre les hameaux.

Le territoire d'Arboys présente un paysage typique du Bas Bugey composé de montagnes, collines et agriculture, dans lequel les villages restent relativement isolés surtout dans la partie sud de la commune. La valorisation du paysage est favorisée par la préservation :

- des crêtes, versants et combes boisées
 - des boisements rivulaires des cours d'eau
 - des coupures vertes et la bonne lisibilité des hameaux
 - des boisements à proximité des hameaux : vergers, alignements d'arbres ...
 - des ensembles de jardins apportant une respiration dans le tissu urbain dense et ancien du chef-lieu.
- La qualité des limites entre le nouveau bâti et le paysage environnant est un gage de bonne intégration.

2 / Préserver et valoriser le patrimoine bâti

La commune s'inscrit dans le Bas Bugey, caractérisé par la forte présence d'un patrimoine vernaculaire bien préservé à travers des villages très dessinés grâce à une structure urbaine dense et composée, des continuités bâties avec pignons à redents, du bâti en pierres, des fours et lavoirs.

- Repérer ces constructions à valeur patrimoniale, pour préserver leur architecture générale et leurs abords rustiques et bucoliques.
- Favoriser la réhabilitation des constructions anciennes, en limitant fortement les nouvelles zones constructibles, en assouplissant le règlement des réhabilitations sur certains points et en aménageant des poches de stationnements.
- Préserver les murets en pierre, éviter les clôtures masquantes.

3 / Centraliser l'urbanisation, lutter contre la consommation de l'espace et améliorer les déplacements

Le SCOT du Bugey limite la croissance démographique annuelle d'Arboys, classé comme village, à 1% (soit environ +80 habitants d'ici 10 ans). La nouvelle commune souhaite répartir son développement entre les deux anciennes communes d'Arbignieu et de St-Bois, à travers deux petites extensions urbaines, s'intégrant au mieux au sein de l'urbanisation traditionnelle.

Les élus recherchent un équilibre global dans une commune où les hameaux sont très éloignés les uns des autres.

Par contre la plupart des hameaux n'évolueront que par les réhabilitations et les constructions sur les gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine existante, qui se situent essentiellement dans les développements pavillonnaires récents.

Ce sont les OAP qui permettent un cadrage qualitatif des secteurs de développement (entre autres le projet d'un cheminement piéton au chef-lieu) et le respect de la densité moyenne de 14 logts/ha imposée par le SCOT, s'inscrivant dans la lutte contre la consommation de l'espace.

Le PLU privilégie le renouvellement urbain et réduit de plus de 70% les extensions urbaines par rapport au PLU précédent.

4 / Pérenniser et développer l'activité agricole

L'agriculture représente l'activité économique principale de la commune, à travers l'élevage pour la production de lait et de viande, et à travers la production de céréales.

Le PLU développe très peu l'urbanisation nouvelle afin de préserver :

- les terres agricoles, constituant un ensemble de grands tènements dans la plaine du Furans, mais des terres plus morcelées dans les collines de St-Bois
- les sièges d'exploitation, situés souvent en sortie de hameau.

La grande majorité des terres agricoles permettent d'accueillir de nouvelles exploitations.

5 / Pérenniser l'exploitation des carrières, développer l'énergie solaire et conforter les activités de la commune

En cohérence avec l'objectif du SCOT de développer une économie en lien étroit avec les caractéristiques du terroir, la commune souhaite privilégier l'exploitation de ses ressources locales :

- Elle possède un site d'exploitation de carrières pour l'extraction de graviers nobles. Les autorisations d'exploitation arrivant bientôt à échéance, les carriers projettent de poursuivre l'exploitation plus au nord en réhabilitant et redonnant le secteur sud à l'agriculture.

- Vers St-Bois sur un site dégradé (incendie de 2003) sans valeur forestière ni agricole, les élus mènent un projet de parc solaire photovoltaïque.

Par contre la petite zone d'activités communale n'a pas vocation à s'étendre, de manière à favoriser le développement des zones intercommunales des communes voisines.

8 / Limiter les risques, les nuisances et les pollutions

La commune est essentiellement soumise au risque d'inondation le long du Furans et du Gland, sans que cela n'impacte les secteurs urbanisés.

Il s'agit essentiellement de se tenir à l'écart des cours d'eau et des exploitations agricoles.

Concernant les déchets, les matériaux inertes peuvent être déposés dans la Z.A. des Sablières et dans le périmètre des carrières, participant ainsi à la réhabilitation pour les terres agricoles.

Le chef-lieu et les hameaux sont raccordés à l'assainissement collectif, donc les développements urbains envisagés le seront également.

Le PLU vise à limiter l'imperméabilisation des sols et incite à une architecture bioclimatique.

Légende

ZONES URBAINES

- U Zone urbaine
- Up Zone urbaine patrimoniale
- Ui Zone d'activités

ZONES A URBANISER

- Aua Zone à urbaniser

ZONES AGRICOLES

- A Zone agricole
- Ap Zone agricole paysagère
- Acar Zone de carrières
- Aré Zone agricole réservoir de biodiversité (pelouses sèches)

ZONES NATURELLES

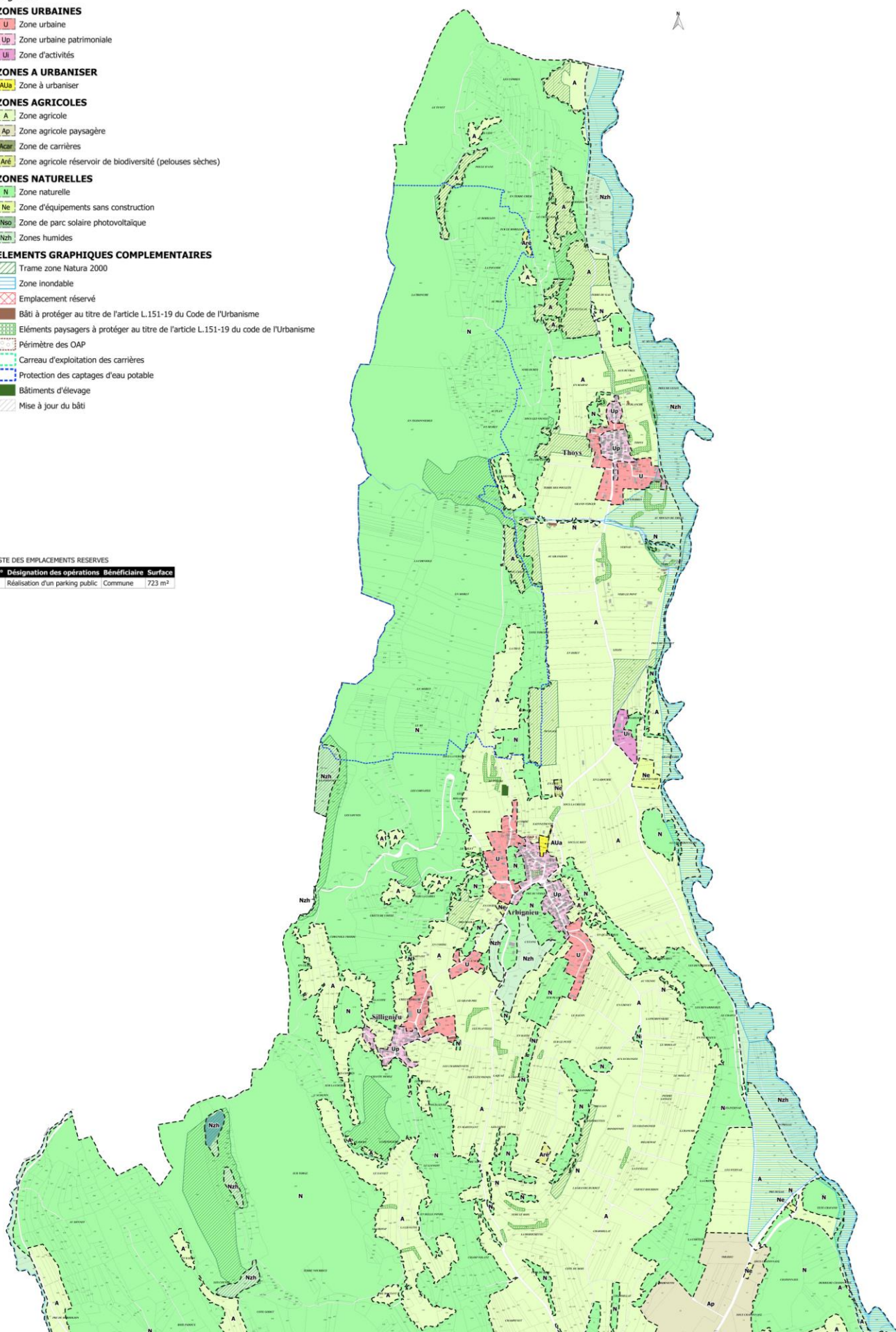
- N Zone naturelle
- Ne Zone d'équipements sans construction
- Nso Zone de parc solaire photovoltaïque
- Nzh Zones humides

ELEMENTS GRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES

- Trame zone Natura 2000
- Zone inondable
- Emplacement réservé
- Bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme
- Périmètre des OAP
- Carreau d'exploitation des carrières
- Protection des captages d'eau potable
- Bâtiments d'élevage
- Mise à jour du bâti

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
1	Réalisation d'un parking public	Commune	723 m²



Capacité du PLU

Elle traduit l'objectif 3 du PADD - *Centraliser l'urbanisation, lutter contre la consommation de l'espace et améliorer les déplacements* :

- **Puisqu'elle se situe à environ 42 logements supplémentaires d'ici 10 ans**, correspondant au potentiel de la zone AUa, des gisements fonciers et des réhabilitations, selon :
 - zone AUa : 4 logements, reprendre le calcul
 - gisements fonciers (dents creuses) : 20 dans les hameaux + 3 à St-Bois (OAP 2), soit 23 au total
 - réhabilitations de logements vacants ou de granges : 15

Ainsi le PLU répond de manière équilibrée aux besoins de logements, entre logements réhabilités (36% soit 1/3) et logements neufs (64% soit 2/3). La proportion d'1/3 de réhabilitations permettra de baisser le taux de vacance, de l'ordre de 10% actuellement.

Soit un rythme constructif moyen de 4,3 logts/an, contre 5,8 logts/an pour les 10 dernières années.

Ces 42 logements correspondent à la limite imposée par le SCOT

42 logements correspondent à environ 74 habitants supplémentaires : en prenant en compte le calcul du point mort qui indique un besoin d'environ 10 logts pour rester à population équivalente ($42 - 10 = 32 \text{ logts} \times 2,3 \text{ pers./ménage} = 74 \text{ habitants}$).

- **Puisque l'extension urbaine ou zone AUa totalisent 4 logements sur 0,32 ha.**
Rappelons que selon le SCOT, 23% minimum du développement urbain doit être réalisé dans l'enveloppe urbaine existante.
Ainsi les 38 logts prévus dans l'enveloppe urbaine existante représentent 90,5% de la capacité du PLU.
- **Puisque la densité constructive moyenne est augmentée par rapport à celle des 10 dernières années** : elle est de 13,8 logts/ha dans l'extension urbaine (zone AUa de 0,27 ha sans la partie accès détachée) et de 9 logts/ha ou 1111 m²/logt sur 3 ha sur l'ensemble des terrains constructibles (sans prendre en compte le potentiel de réhabilitations). Lors des 10 dernières années, elle était de 4,5 logts/ha ou 2200 m²/logt. Elle est donc multipliée par 2.

zones	en ha	en %
U	41,25	1,82
AU	0,32	0,01
A	816,73	36,2
N	1398,4	61,95
total	2257	

Les zones U et AU du PLU totalisent 41,6 ha soit 1,84% du territoire d'Arboys.

Celles du PLU d'Arbignieu représentaient 5,2% du territoire. Ainsi le PLU propose une réduction d'environ 65%.

La zone AUa mesure 0,32 ha soit 0,01% du territoire d'Arboys.

Celles du PLU d'Arbignieu représentaient 0,7% du territoire. Ainsi le PLU propose une réduction de 98%.