

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de SOUCLIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

2

Vu pour rester annexé à la délibération
du 24/11/2022

Madame le maire,
Maud Casella

POS approuvé le 1^{er} février 2001

Modifié le 16 mai 2002

Modifié le 23 mars 2004

Caduc le 27 mars 2017

Approuvé le



Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme - Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@gmail.com

BIO INSIGHT
URBANISME

3 rue de Bonald 69007 Lyon
téléphone/fax 04 72 74 03 99
contact@bioinsight.fr

Article L 151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

(...).

Le PADD est le socle du PLU : il exprime le projet communal de territoire pour les 10-15 prochaines années en détaillant les orientations générales retenues.

Il est traduit dans les autres pièces du PLU en termes de Règlement/Zonage et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les grands axes retenus dans le PADD par les élus émanent : du respect du cadre supra-communal, des objectifs des élus, de la synthèse de l'analyse, des enjeux mis en évidence.

Rappel des objectifs de la commune en prescrivant le PLU :

Objectifs initiaux notés dans la délibération du 9 février 2012 :

- rendre le PLU compatible avec le SCOT (offre d'habitat diversifiée)
- rendre le PLU compatible avec le PLH
- prendre en compte le Grenelle (loi ENE du 12/07/2010) notamment pour la modération des espaces constructibles et la protection des espaces naturels et agricoles.

Objectifs précisés dans une délibération complémentaire du 25 août 2016 :

- ✓ Maitriser l'urbanisation en compatibilité avec les objectifs des documents supra communaux et notamment le SCOT BUCOPA tout en préservant le petit patrimoine local, le verger de Soudon et les jardins du hameau de Fay.
- ✓ Assurer un équilibre entre le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé dans le centre village et Soudon. Dans le centre village, l'objectif est de connecter le secteur de la salle des fêtes avec le lotissement de la Puelle en harmonie avec l'armature urbaine du village.
- ✓ Maintenir le caractère architectural de la commune, notamment dans un contexte de réhabilitation ou de rénovation urbaine.
- ✓ Conforter l'activité agricole, principale dynamique économique de la commune
- ✓ Maintenir et préserver les aspects paysagers liés à la vue lointaine sur la ligne bâtie du centre village
- ✓ Préserver les milieux naturels et les corridors écologiques, et notamment les pelouses sèches identifiées en ZNIEFF de type 1 et au titre du réseau Natura 2000 mais aussi les nombreux boisements présents sur le territoire communal
- ✓ Revoir quelques points du règlement et permettre un ajustement du zonage.

Pour répondre à l'objectif de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le PADD de Souclin décline des orientations générales qui s'inscrivent dans le cadre général suivant :

- * Maîtriser la consommation d'espace au vu des politiques publiques et du SCOT BUCOPA
- * Concevoir un développement urbain en adéquation avec les équipements
- * Préserver et encourager l'activité économique : agriculture, artisanat-commerce-service.
- * Amorcer une diversité de l'habitat
- * Préserver et valoriser l'environnement, reconnaître et préserver la biodiversité
- * Préserver le patrimoine bâti
- * Préserver les paysages (naturels et bâtis)
- * Prendre en compte les nuisances et risques potentiels.

1 – Maîtriser la consommation d'espace au vu des politiques publiques et du SCOT BUCOPA

Cet objectif peut être atteint en respectant quatre axes :

❖ Optimiser d'abord les enveloppes urbaines mais en analysant les possibilités au vu du contexte local :

- 1^{er} point : la commune de Souclin établit son PLU dans le respect des orientations du SCOT BUCOPA approuvé le 26 janvier 2017 :

- * Taux de Croissance Annuel Moyen pour les « autres communes de la CCPA » : 0,81 %
- * 45% des logements dans l'enveloppe urbaine, 55% en extension
- * Densité de 16 log/ha pour les extensions. Au sein des enveloppes urbaines : à l'image du bâti existant.

Le taux de croissance annuel des 10 dernières années est de 0,65% ; il a été autour de 1,5 après les années 1990. En s'appropriant le taux proposé dans le SCOT de 0,81%, les élus misent sur une évolution rationnelle pour la commune.

- 2^e point : la production de logements doit émaner :
 - ✓ de la remobilisation des logements vacants ou occasionnels,
 - ✓ des changements de destination de bâtiments existants,
 - ✓ des constructions de logements neufs au sein du tissu urbain,
 - ✓ et/ou des constructions de logements neufs en extension
- 3^e point : la réflexion intègre l'identité et les enjeux de chaque pôle bâti :
 - ✓ les enjeux agricoles
 - ✓ les enjeux environnementaux
 - ✓ la topographie
 - ✓ la préservation des espaces identitaires comme les jardins du hameau de Fay
 - ✓ la préservation du petit patrimoine local
 - ✓ les enjeux paysagers (position spécifique du village de Souclin : importance de la ligne bâtie et des vues sur la vallée)
 - ✓ etc ...

➤ Projections démographiques et en nombre de logements :

273 habitants en 2022 (Insee 2019), 2,23 pers/ménage en 2022, estimation à 2,1 dans les prochaines années (décohabitation régulière)

- **295 habitants en 2032 (10 ans) avec le taux de croissance annuel de 0,81%. Globalement + 25 habitants.**

➤ **Besoin en logements en 2032** : 10 pour cet apport de population + 8 en fonction du desserrement de la population de 2022 = **arrondi à 20.**

Utilisation du potentiel dans le bâti existant : au vu du bâti existant « mobilisable » et du rythme annuel de réhabilitations : **possibilité de mutation d'environ 10 logements dans le bâti existant dans les 10 prochaines années.**

- Besoin en constructions neuves : $20 - 10 = 10$.
- Pour ces 10 logements : **besoin foncier d'environ 6 250 m²** avec la densité de 16 log/ha.

Voir en parallèle les autres orientations ci-dessous.

❖ **Proposer une armature urbaine territoriale déterminée au vu des équipements et des enjeux des 3 pôles de la commune (voir points suivants dans le PADD) :**

♣ Priorité à Souclin qui regroupe les équipements de superstructure

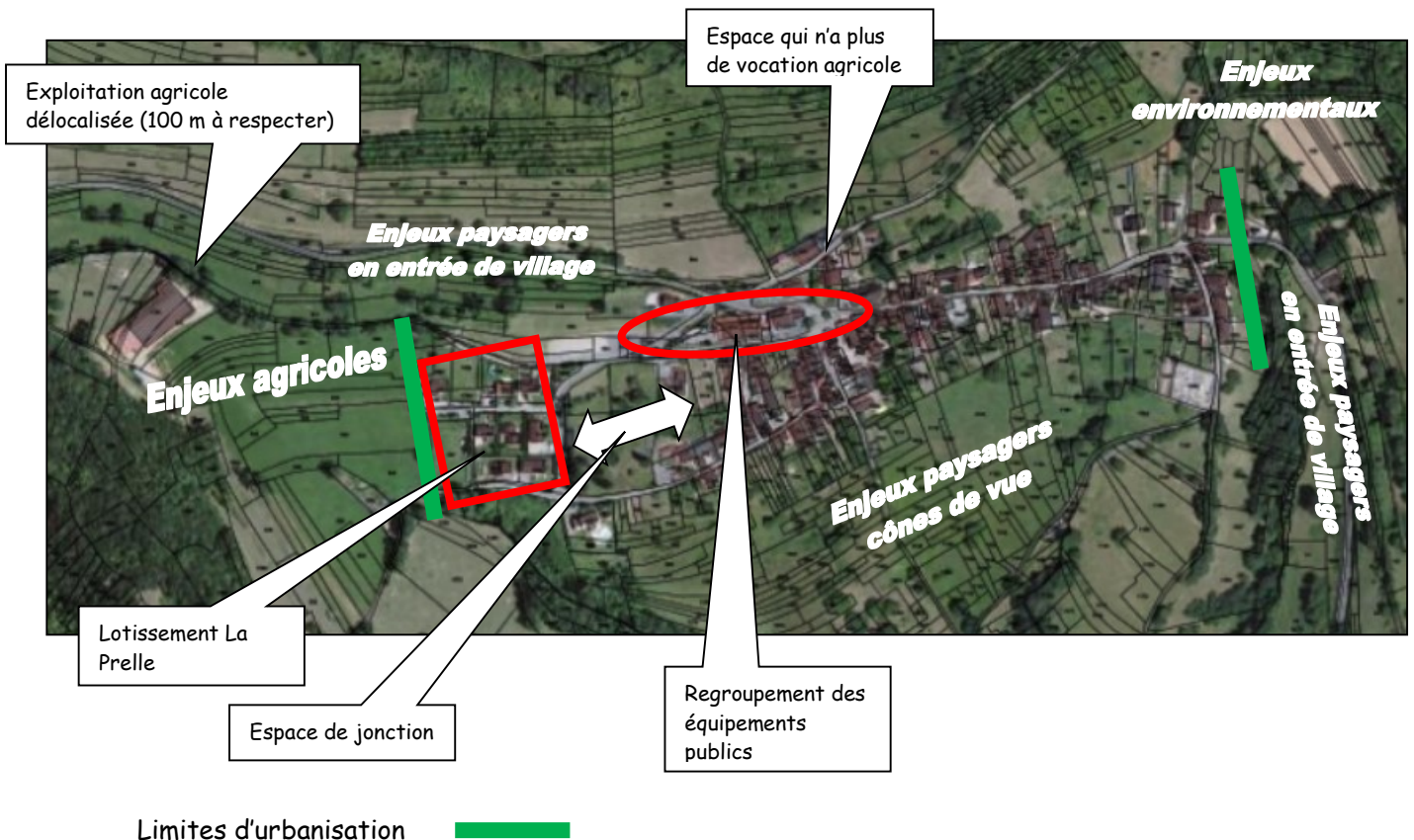
* Ce pôle peut poursuivre un **petit développement urbain**, en assurant un **équilibre** entre le renouvellement urbain (tissu urbain) et le développement urbain maîtrisé

* Un des enjeux de ce PLU est de réfléchir à la connexion du quartier de la Prelle (développé sous formes de lotissements communaux) avec le reste du village (équipements publics et habitat).

Le vide entre les deux représente environ 7 800 m² et doit être conçu en harmonie avec son environnement bâti proche. C'est un secteur stratégique dans la politique d'urbanisme communale, avec des terrains que la commune souhaite acquérir et d'autres qui resteront privés.

Ce tènement est légèrement plus vaste que les besoins fonciers estimés. Avec une densité de 16 logements/ha, il permet 2 logements supplémentaires. Mais d'un seul tenant et aménagé dans le respect de l'OAP prévue, il permettra une valorisation de ce quartier voisin de tous les équipements publics.

Contexte et enjeux de Souclin :



♣ Soudon conçu comme le pôle secondaire

Si les possibilités de développement urbain sont positionnées à Souclin, Soudon va pouvoir densifier son enveloppe urbaine (voir ci-dessus le **possible renouvellement urbain** à partir du bâti existant et du remplissage des dents creuses).

Contexte et enjeux de Soudon :



♣ Fay apparaissant comme le 3^e pôle

Seule la **pérennité du bâti existant** est à rechercher, les dents creuses sont limitées ; le hameau n'est pas amené à se développer.

Enjeux paysagers (naturels et architecturaux)



= dans les trois pôles : enjeu d'équilibre entre le renouveau de la population et la préservation de la qualité du site, enjeu en termes d'équipements ...

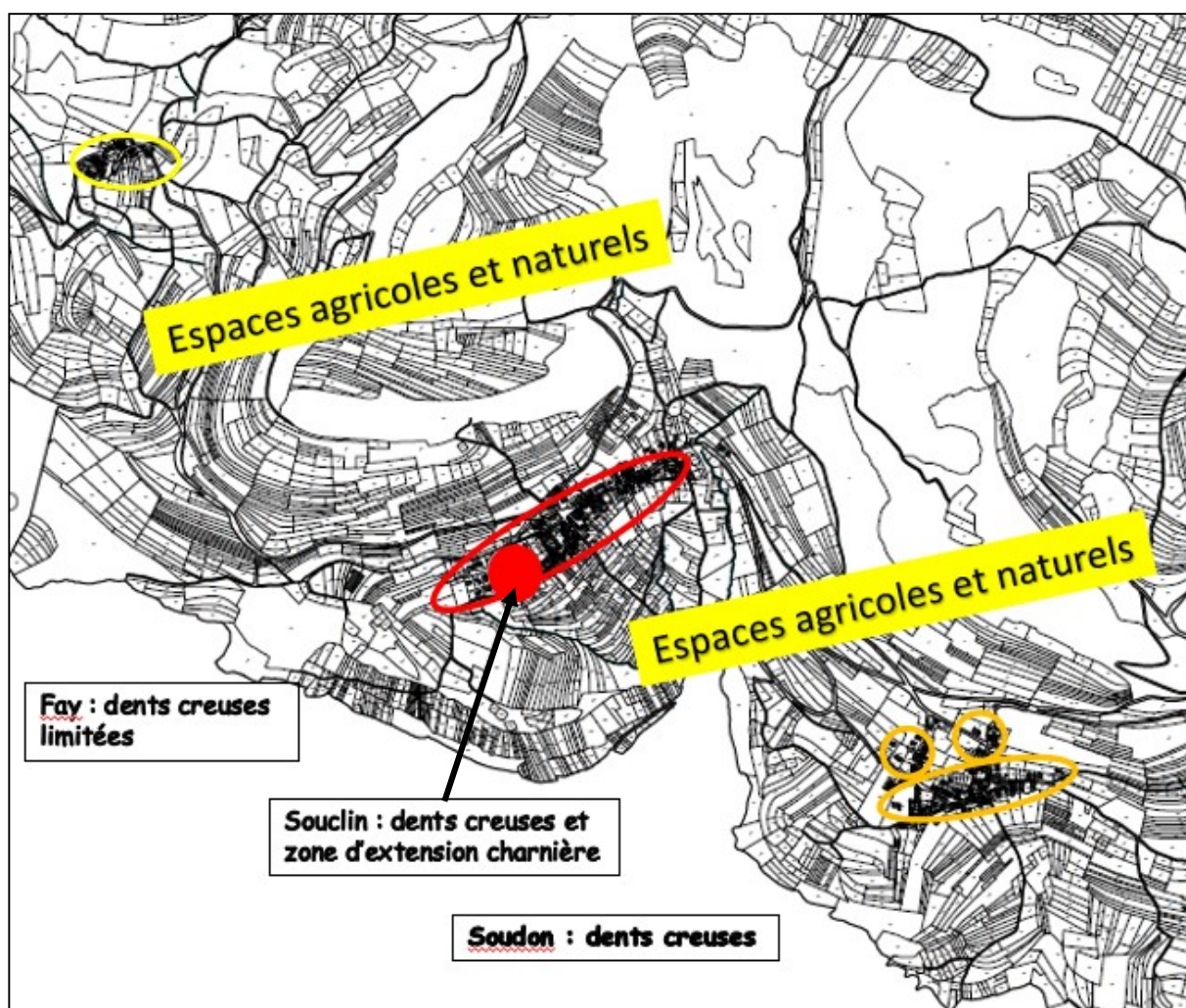
❖ **Préserver les espaces agricoles et naturels :**

Voir les orientations suivantes

La préservation est garantie par la réflexion conçue à partir des enveloppes urbaines des 3 pôles bâtis.

A Souclin, l'extension urbaine envisagée est une connexion entre deux quartiers et sur des terrains déjà artificialisés. Aucune extension n'est prévue au-delà des limites bâties de 2022. Les habitations ne doivent pas se rapprocher des exploitations agricoles (celle de Souclin s'est volontairement délocalisée dans les années 2000). *Voir le point sur l'agriculture ci-après.*

Autour des pôles bâtis : les espaces agricoles et naturels sont préservés.



❖ **Concevoir une forme urbaine plus économe en espace :**

Pour lutter contre l'étalement urbain, le PLU mise sur des opérations s'appuyant sur les gabarits traditionnels (densités de logements plus élevées que celles des dernières opérations, diversité dans l'utilisation du sol au sein des opérations).

2 – Réfléchir à un développement urbain en adéquation avec les équipements

Le PLU ne peut être établi qu'en tenant compte des différentes facettes de la notion d'équipements :

- * Le système d'assainissement sur l'ensemble du territoire communal (voir l'étude du zonage d'assainissement) : des solutions ont été recherchées pour régler les problèmes à Souclin et à Soudon.

- **Souclin : la création d'un nouveau quartier est désormais possible grâce à la nouvelle station d'épuration.**

- * L'eau potable à Fays

- **Le système d'adduction d'eau potable est en cours d'amélioration.**

- * La mobilité au sein de la commune (tous modes entendus)

Les trois pôles bâtis présentent des contextes différents : desservis plus ou moins facilement (Fay positionné à l'écart) et structurés par des voies plus ou moins larges (traversée de Souclin contrainte par la structure urbaine et la topographie).

Au sein des tissus urbains, il convient de prioriser les parcelles plus faciles à construire ou aménager, de penser stationnement et urbanisation, de penser sécurisation des modes doux.

Ailleurs sur le territoire, le PLU ne développe pas de nouveaux besoins de déplacements.

- **Au vu de ces différents paramètres, l'urbanisation nouvelle est pensée prioritairement dans les secteurs qui présentent le plus de potentiel. C'est la politique retenue par la collectivité à Souclin par le développement du quartier de La Prelle dans les années 2000. Le PLU de 2022 s'inscrit dans la continuité de cette réflexion.**

- * Les équipements de superstructure

Souclin est le pôle principal de la commune en regroupant les services administratifs, scolaires, l'église, le cimetière, etc ...

Le quartier de La Prelle a été développé à proximité de l'école. La nouvelle salle polyvalente a été conçue en intégrant la réglementation relative au bruit dans le contexte du cœur de village.

Etoffer ce pôle principal apparaît participer aux logiques d'optimisation des équipements publics et de limitation des déplacements.

- * Globalement sur le territoire communal, le développement du réseau numérique est à encourager pour faciliter la vie des habitants et en attirer d'autres (habitat ou autres activités, biais du SIEA).

3 – Préserver et encourager l'activité économique : agriculture, artisanat/commerce/services

Pour que le territoire reste vivant, il a besoin de conserver une certaine dynamique ou de développer des secteurs porteurs à son échelle :

♣ Faciliter la préservation des deux **exploitations agricoles** existantes à Souclin et Soudon et rendre possibles d'éventuelles installations nouvelles : il s'agit de préserver les sites autour des bâtiments et les terres agricoles (vigilance quant aux distances de protection ...), et comme dans le POS de 2001, de cerner d'autres secteurs n'entrant pas en contradiction avec les enjeux environnementaux ou paysager.

♣ Faciliter la préservation des activités existantes et rendre possible d'autres activités **artisanales, commerciales et de services** dans le contexte communal (besoins locaux dans le bassin de vie)

Il s'agit de faciliter la diversité des activités pour répondre aux besoins locaux et conserver une vie sociale. Les zones d'habitat s'ouvrent à la mixité fonctionnelle.

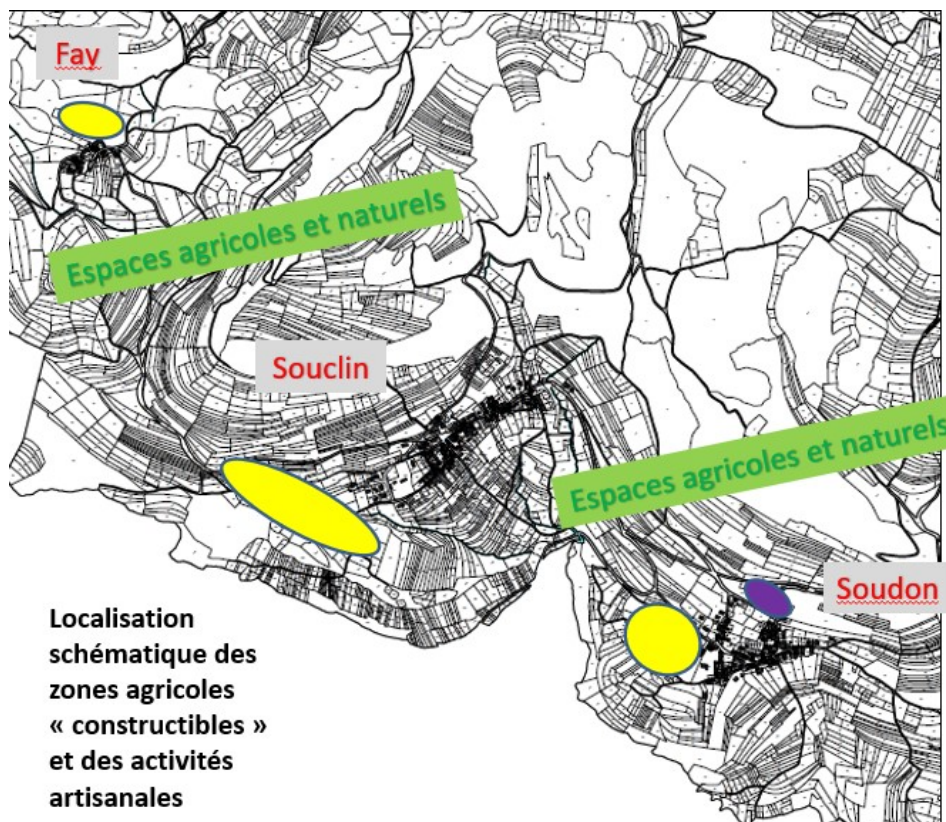
En 2022, la commune mise sur les réflexions intercommunales en termes de zones d'activités et s'inscrit dans la logique d'une économie « soutenable ». Ainsi, seule la parcelle utile à une entreprise à Soudon, et en discontinuité du hameau, est circonscrite par une zone spécifique « activité économique ». Ce zonage permet la pérennisation de cette activité locale ou l'installation d'autres petites activités.

♣ Encourager les **activités de tourisme**

Cette orientation est en lien direct avec les notions de patrimoine et de paysage.

Pour cela, la commune doit :

- Se positionner dans le contexte de la qualité du site « massif du Bugey / Vallée du Rhône ».
- Lier la réflexion avec le patrimoine bâti de la commune et les possibilités de réhabilitations pour encourager les possibles hébergements
- Lier la réflexion avec les possibilités d'accueil et de restauration en place.



4 – Amorcer une diversité de l’habitat

La commune doit être capable de proposer une offre d’habitat diversifiée (taille et statut) pour garder ses jeunes ou ses moins jeunes ; aujourd’hui elle ne compte aucun logement locatif aidé et présente majoritairement des formes d’habitats de maisons individuelles en accession à la propriété. Le parcours résidentiel n’est pas assuré.

La commune s’approprie l’orientation du SCOT en matière de logements locatifs sociaux pour les communes de moins de 1 000 habitants, c’est à dire « évaluer au plus juste les besoins en matière de LSS tout en veillant à maintenir le niveau actuel, en construction neuve ou en réhabilitation ».

Le PLU utilise donc les outils du code de l’urbanisme pour s’inscrire dans une démarche d’habitat plus diversifié. Dans l’opération de logements nouvelle de Souclin, l’introduction d’un pourcentage de 15% peut permettre au moins 2 logements locatifs sociaux dans les 12 logements à envisager au vu de la densité de l’opération (voir les OAP et le règlement écrit).



5 - Préserver et valoriser l'environnement, reconnaître et préserver la biodiversité

La commune est riche dans le domaine environnemental. Elle doit s'approprier cette richesse pour en faire un véritable atout.

Deux axes forts du PLU :

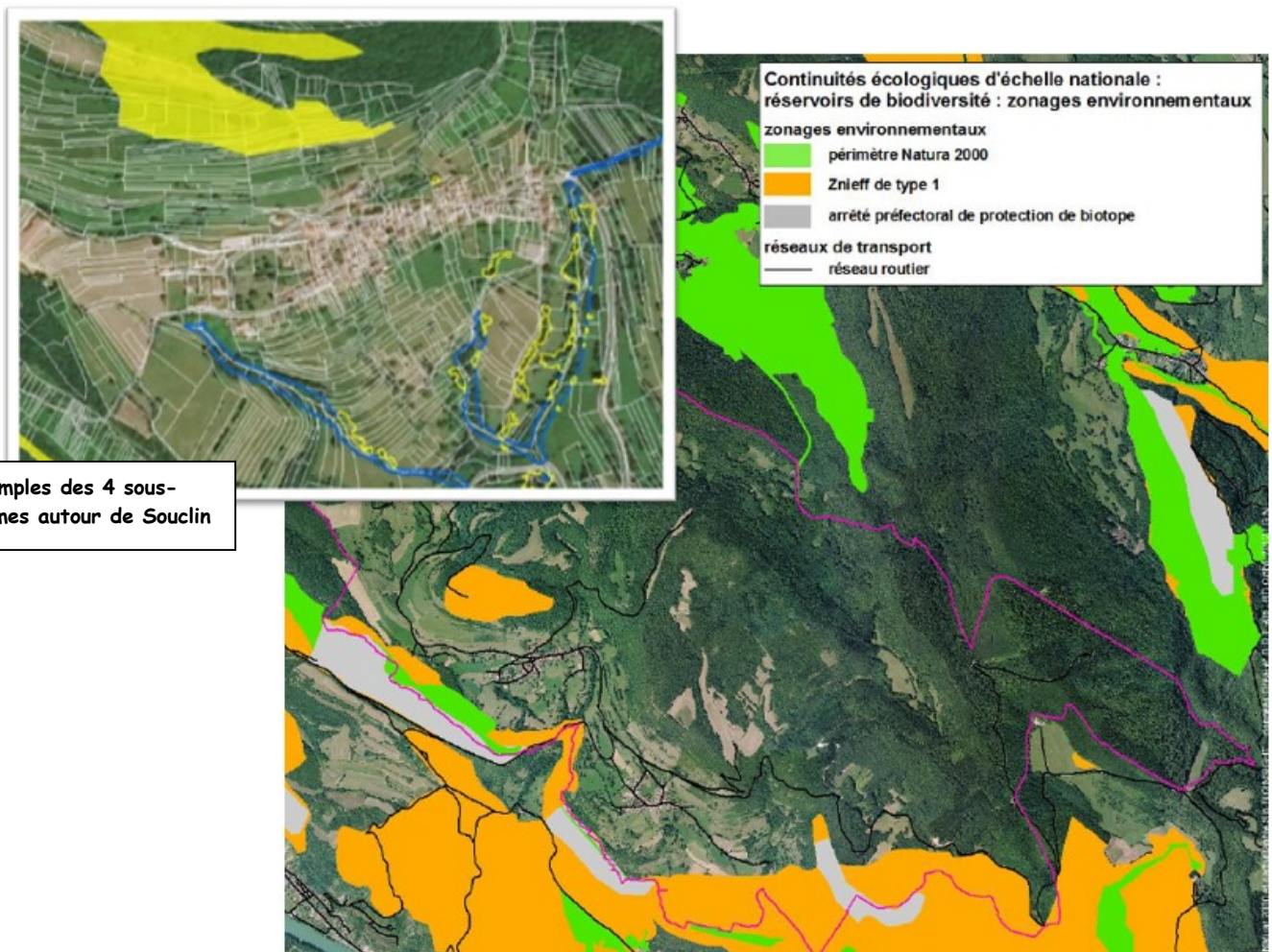
* Préserver le patrimoine naturel, la biodiversité (inventaires ZNIEFF, zones humides, arrêté préfectoral de protection des biotopes), le site Natura 2000

Au vu de l'évaluation environnementale mettant en évidence la richesse des continuités écologiques (trame verte et bleue ...) et la présence du site Natura 2000, le PLU identifie pour les préserver **les 4 sous-trames suivantes** :

- ✓ Les pelouses sèches
- ✓ Les secteurs humides
- ✓ Les espaces boisés à forte biodiversité
- ✓ Les secteurs de haies et d'arbres isolés.

Les autres boisements ne sont pas préservés au titre des espaces boisés classés pour deux raisons :

- ✓ Les espaces ONF en sont exclus
- ✓ Pour les espaces restants, le risque de défrichement est faible.



Exemples des 4 sous-trames autour de Souclin

*** Participer à la réduction des gaz à effet de serre, et prendre en compte les préoccupations climatiques**

Pour cela :

- ♣ En circonscrivant les possibilités d'apports de population aux enveloppes urbaines existantes, les déplacements nouveaux ne sont pas encouragés.
- ♣ Les réhabilitations et constructions neuves devront respecter les normes en vigueur dans le domaine des performances énergétiques des bâtiments.
- ♣ Le PLU introduit les notions de vigilance dans le domaine de l'imperméabilisation des sols, et d'utilisation des dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

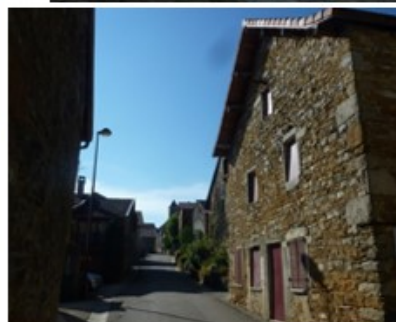
6 – Préserver le patrimoine bâti

Dans le même objectif que ci-dessus, la valeur architecturale des trois pôles bâtis doit être protégée.

Pour cela, trois axes :

- ❖ Pour le bâti existant, mettre en évidence :
 - * l'unité architecturale et urbaine dans les pôles urbains
 - * certains bâtiments ponctuels intéressants
 - * le petit patrimoine local.
- ❖ Lors de réhabilitations, être vigilant sur le traitement de l'architecture locale
- ❖ Pour les formes urbaines nouvelles : concevoir les nouvelles opérations en fonction des gabarits traditionnels, avec un souci de la qualité de la greffe avec les quartiers existants ... Importance de l'OAP de Souclin (principes d'aménagement à respecter).

Quelques exemples : bâti ancien, patrimoine local, espaces et éléments identitaires



7 – Préserver les paysages (naturels et bâtis)

Voir tout ce qui concourt à la création d'un paysage notamment l'architecture évoquée ci-dessus.

Ceci est un des points importants dans la politique d'urbanisme communale en raison de la qualité du site.

Prendre en compte et préserver le paysage de Souclin, c'est :

- ❖ Etre vigilant sur le traitement des entrées de villages (à lier avec l'importance des vues dans une commune comme Souclin)
- ❖ Pour Souclin (et Soudon), ne pas altérer la vue lointaine sur la ligne bâtie par des façades et des implantations incongrues dans les espaces pentus agricoles et naturels, préserver les cônes de vues
- ❖ Prendre en compte l'importance des espaces identitaires au sein des quartiers (ils participent à la création du paysage) :
 - ✓ vergers de Soudon
 - ✓ jardins à Fay
 - ✓ espaces publics
 - ✓ autres parcs, jardins ...

Les entrées de villages, les lignes bâties, les morphologies des villages ...



8 – Prendre en compte les nuisances et risques potentiels

Doivent être pris en considération :

- Les périmètres de protection autour des captages d'eau potable

La préservation de la ressource en eau potable est un enjeu du PLU de Souclin. Les DUP des captages d'eau potable sont intégrés à la réflexion du PLU → règlement graphique et écrit. Véritable servitude d'utilité publique, les prescriptions s'imposent et sont à lire en parallèle du Règlement écrit.

- Les périmètres autour des exploitations agricoles

La délocalisation de l'exploitation de Souclin a déjà pris en compte la notion de distances. Si une extension de celle de Soudon est envisagée, l'exploitant devra respecter les distances de 50 ou 100 mètres selon le cas.

L'urbanisation nouvelle doit être limitée aux strictes enveloppes urbaines près de ces exploitations.

- Le périmètre sanitaire autour des STEP

Les STEP respectent une distance de 100 m au vu des habitations (arrêté ministériel du 21/07/2015).

- Les équipements publics positionnés au cœur du village de Souclin

La salle polyvalente de Souclin, éditée récemment, l'a été dans le cadre de normes acoustiques strictes.

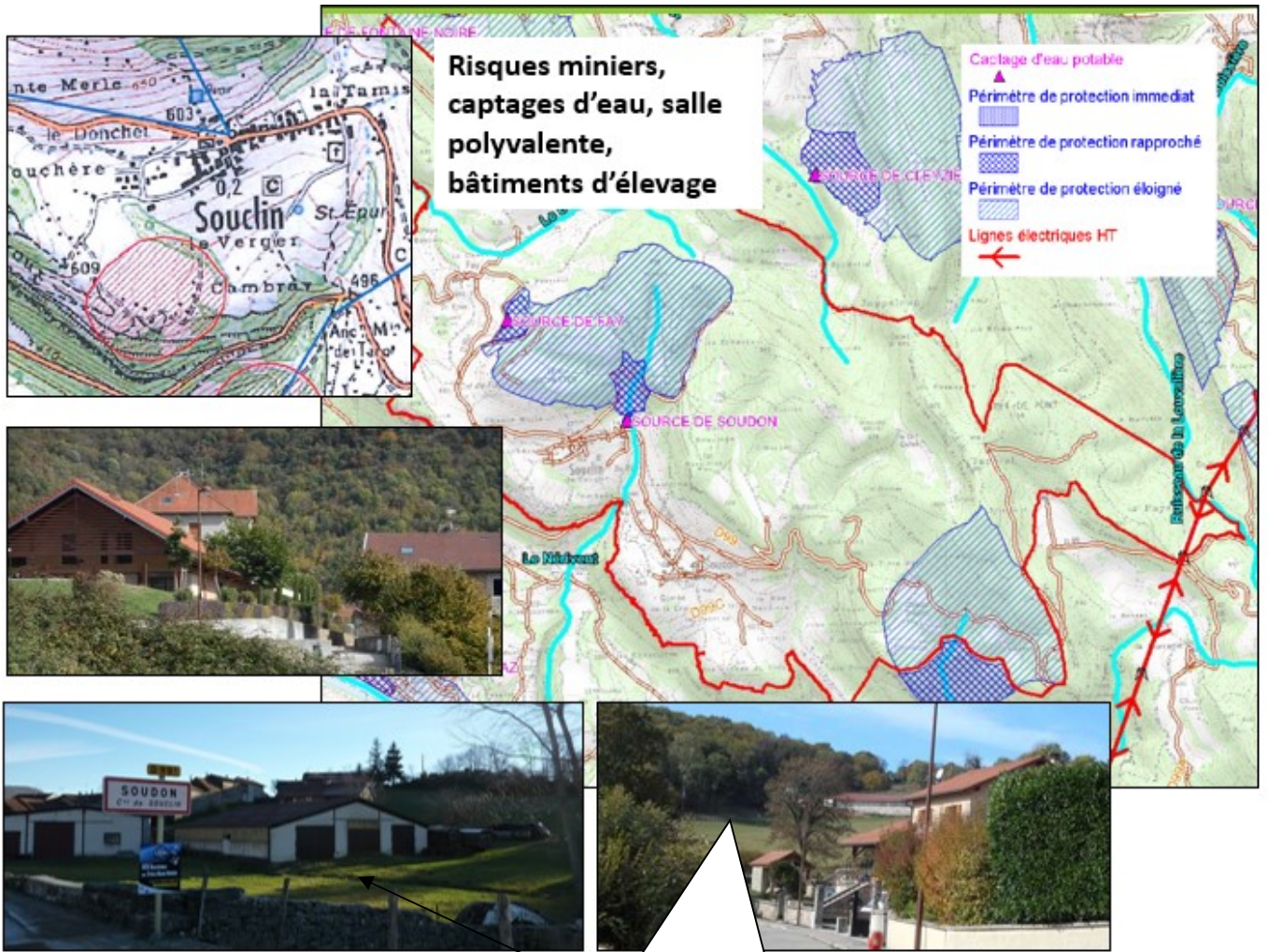
Comme l'école ou la mairie, positionnées également au cœur du village, elle ne présente pas d'inconvénients à l'urbanisation à proximité.

- Les secteurs de risques miniers

Ces risques émanent de la concession de mines de fer dite « de Souclin » dont le titre minier a été octroyé le 30/08/1826 et renoncé le 20/12/1894.

« La cessation d'activité n'a pas pour autant induit la disparition complète des dangers et des nuisances pouvant affecter les terrains. Même si les exploitations minières ont cessé depuis plusieurs décennies, des mouvements de terrains sont encore susceptibles d'occasionner des dégâts en surface. »

C'est pourquoi le PLU affiche une certaine vigilance dans ces secteurs bien qu'ils soient situés en zone naturelle, éloignés du village de Souclin. Une délimitation sur le plan de zonage et des prescriptions réglementaires permettent une protection efficace.



Les espaces vierges entre les bâtiments d'élevage et l'habitat

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de SOUCLIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

3

Vu pour rester annexé à la délibération
du 24/11/2022

Madame le maire,
Maud Casella

POS approuvé le 1^{er} février 2001

Modifié le 16 mai 2002
Modifié le 23 mars 2004
Caduc le 27 mars 2017

Approuvé le



Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme - Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@gmail.com

URBANISME **BIO** 
INSIGHT

3 rue de Bonald 69007 Lyon
téléphone/fax 04 72 74 03 99
contact@bioinsight.fr

PREAMBULE

Article L151-6 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

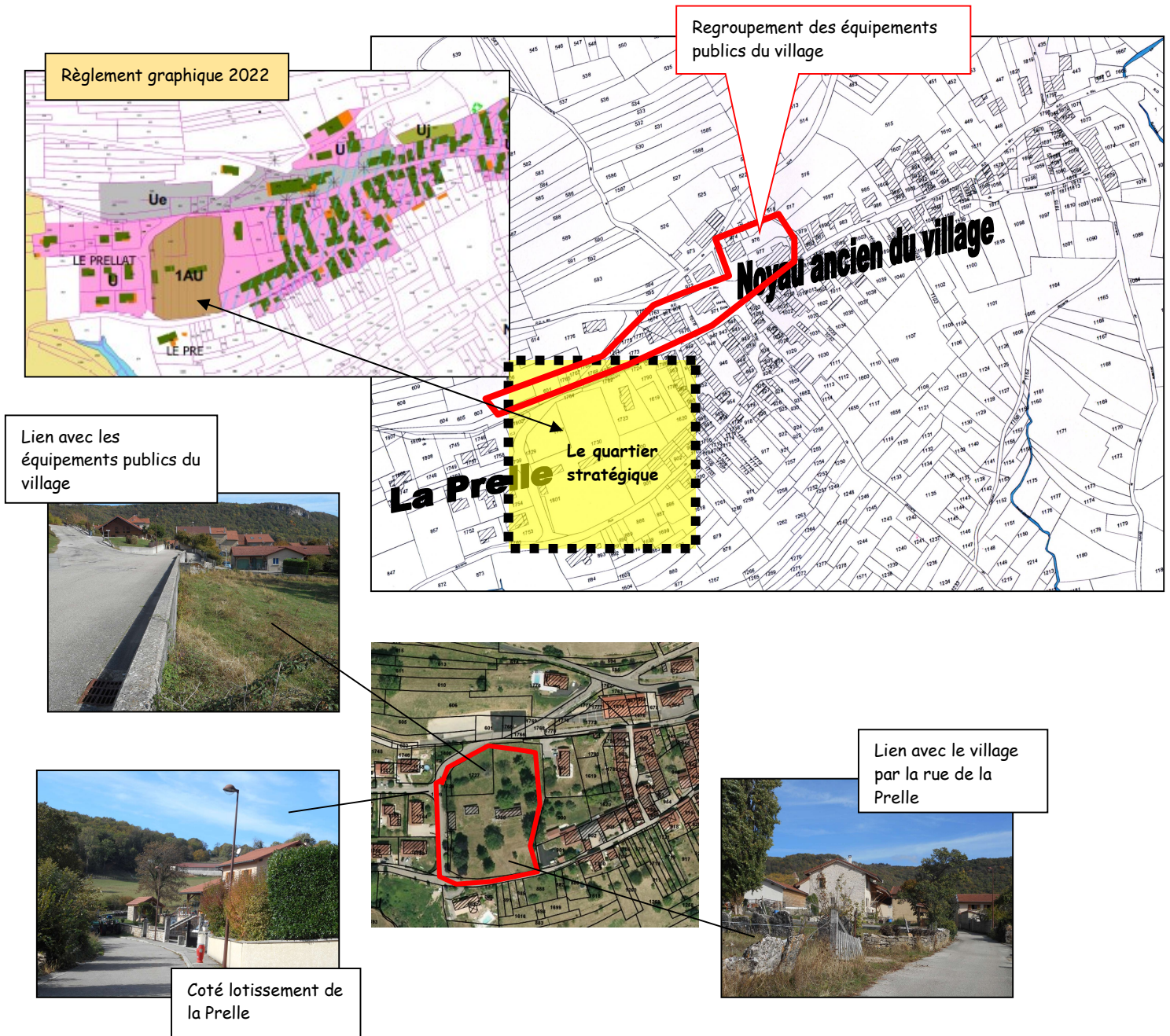
Une Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) a été travaillée dans le PLU de Souclin. Elle concerne un secteur stratégique pour le développement du village de Souclin :

la zone 1AU, secteur charnière entre le « vieux » village et le lotissement de La Prelle réalisé dans les années 2000 en habitat individuel, et situé à proximité immédiate des équipements publics (école, mairie, salle polyvalente, église).

*L'Orientation d'aménagement proposé regroupe des **principes** sur les circulations, les masses bâties, les éléments de paysage, etc ... et non des schémas étudiés en détails.*

*L'étude de la zone incombe aux aménageurs au moment de l'aménagement véritable, en fonction de la réalité des lieux, des possibilités offertes par le PLU ... Ces aménagements doivent être établis dans un **rapport de compatibilité** avec l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU.*

Localisation du quartier



La zone 1AU objet de l'OAP est située à Souclin, pôle principal du territoire communal, dans la partie Ouest, en contrebas de la RD 99c conduisant à Fay.

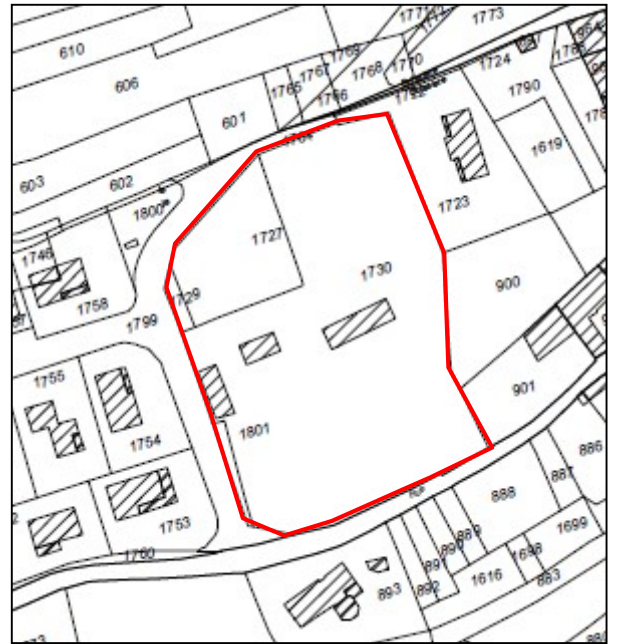
Ce secteur est quasi-vierge de constructions, et charnière entre :

- ✿ le vieux village à l'Est
- ✿ le lotissement communal de La Prele qui a étiré le village dans une partie plus plane à l'Ouest dans les années 2000, en habitat individuel,
- ✿ les équipements publics communaux (école, mairie, salle polyvalente, église, ancienne cure).

Etat des lieux

Le tènement concerné par l'OAP représente 7 796 m² (surface de 7 600 m² selon le logiciel utilisé pour le Règlement graphique).

n° 1727 = 1 089 m ²
n°1729 = 69 m ²
n°1730 = 6 569 m ²
n°1801 = 69 m ² Commune en partie aménagée pour le lotissement (il y a le local pour les poubelles)
TOTAL = 7 796 m²



Occupation du sol :

La plus grande des parcelles intégrées à l'OAP est partiellement bâtie (bâtiments inoccupés, résidence secondaire). La bâtisse principale est d'orientation Est-Ouest. *Voir photo ci-dessous.*

Les parcelles sont aujourd'hui des prés ou des jardins attenants au bâti limitrophe.

Une partie des parcelles est occupée par des conifères ou autres bosquets feuillus.

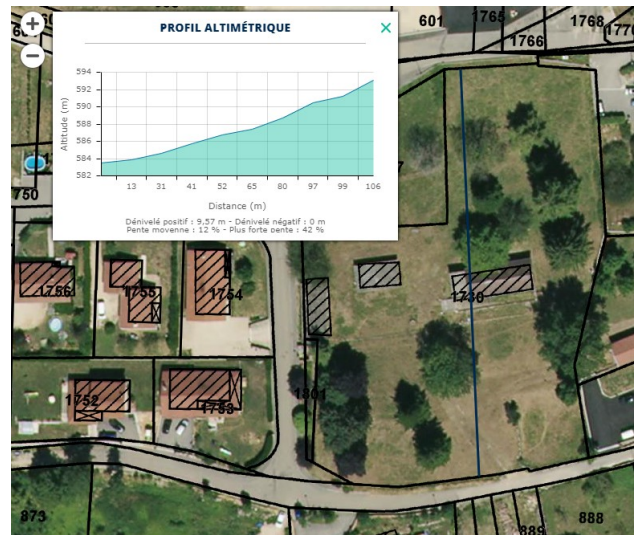
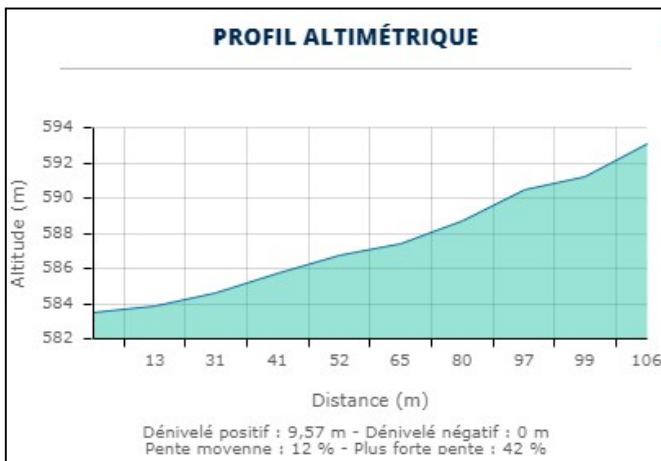
L'extrémité Sud de la parcelle 1730 (et donc du secteur d'OAP) est marquée en partie par une ligne de pierres plantées jouant le rôle de clôture, élément identitaire du Bugey (voir photos ci-après).





Détail sur les pierres plantées

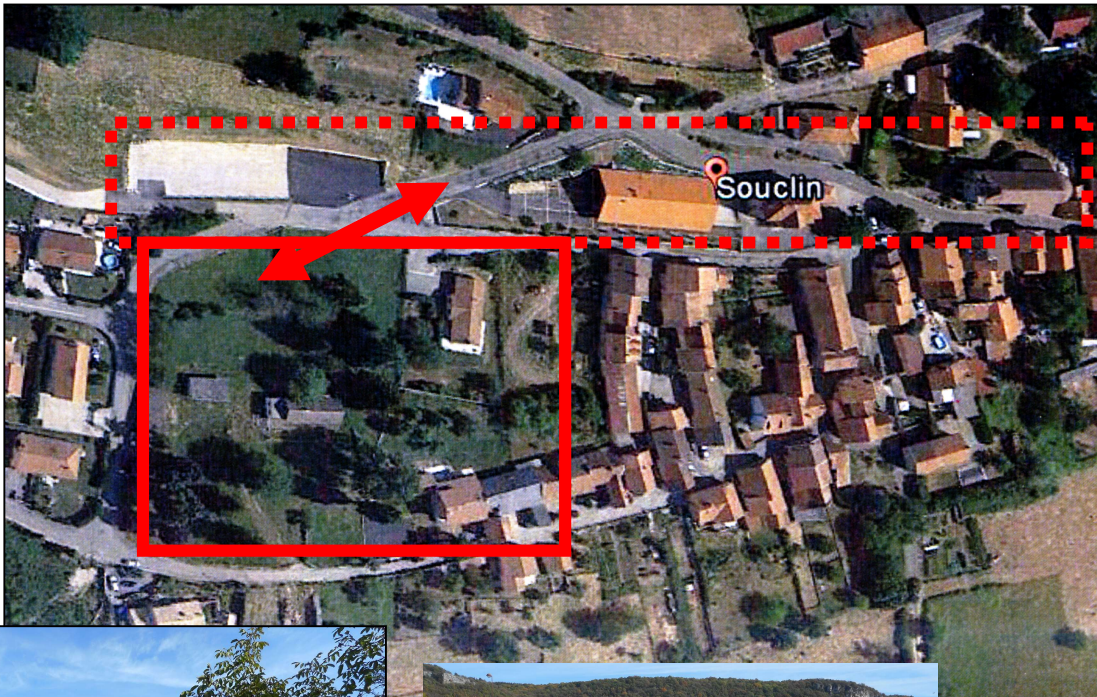
Topographie : la plus forte pente au Nord (bord de rue de la Bouchère)



Dénivelé en bordure de rue de la Bouchère

Proximité immédiate avec les équipements publics :

Lien direct avec l'école, la mairie, la salle polyvalente, l'église.

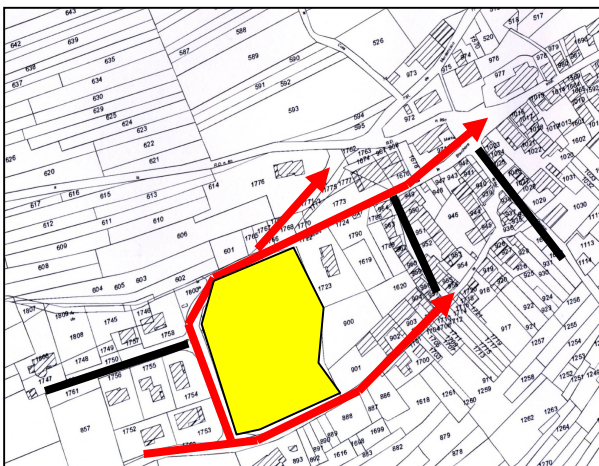


Lien par la rue de la Bouchère

Desserte, maillage viaire :

Le tènement est desservi par des rues sur trois de ses côtés :

- Rue de la Bouchère au Nord
- Rue du Prellat à l'Ouest
- Rue de La Puelle au Sud.



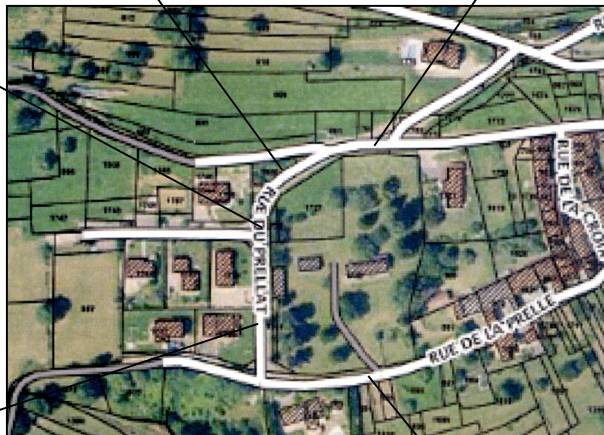
L'extension de la rue Principale par la rue de la Bouchère a été réalisée à l'occasion de la création du lotissement de La Prelle, desservi par deux rues parallèles (impasse du Préliat et rue de La Prelle).

Les rues Est-Ouest suivent les courbes de niveau. La spécificité du village est de présenter des rues, impasses ou dessertes de cours d'orientation Nord-Sud prenant naissance sur la rue Principale (la RD 99c) qui traverse le village.

Ce maillage crée une morphologie urbaine singulière avec des alignements bâtis très identitaires.

Le secteur étudié est positionné en charnière, entre les deux quartiers d'âges et de morphologies différents notamment du fait de ce maillage viarie et des sens de faitage.

Le dessin du lotissement ne reprend pas celui du village ancien, le maillage parcellaire est plus lâche. *Voir photo aérienne ci-dessus.*



Morphologie urbaine, architecture :

La description précédente permet de déduire des quartiers d'aspects différents :

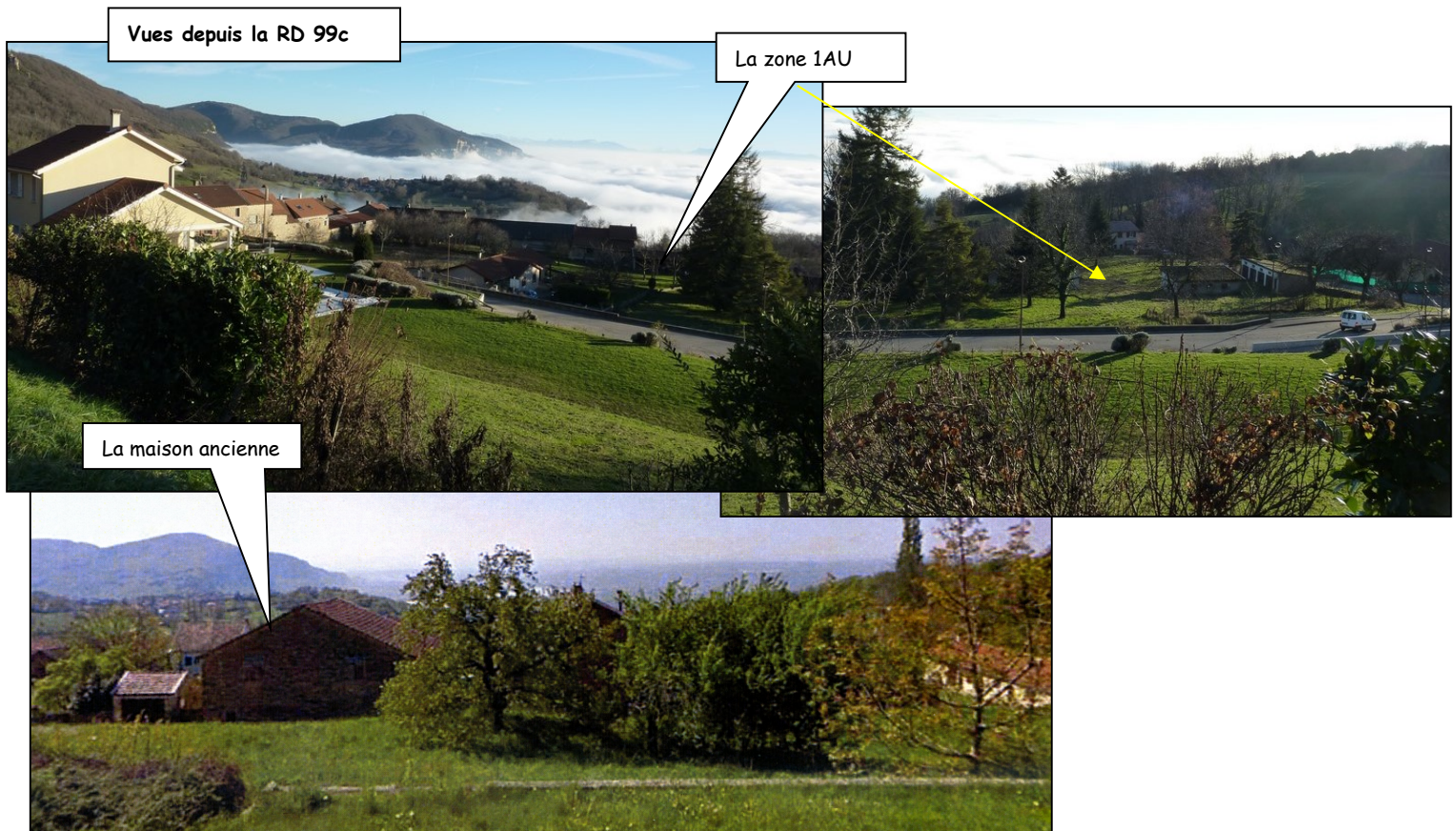
- ♣ Le vieux village avec un bâti construit en limite de rues avec jardins ou cours à l'arrière
- ♣ Le lotissement avec des règles de recul (voies et limites parcellaires) qui induise une position des maisons plus au centre des parcelles.

C'est la différence entre des maisons de village et la forme classique d'un lotissement d'habitat individuel.

Les faces Est et Sud du tènement sont marquées par du bâti ancien, dense, R+1 ou R+2 ; la face Ouest par des maisons années 2000, RDC ou R+1.

Vues sur le secteur :

Impact du relief, terrain très visible depuis la RD 99c.



Principes d'aménagement

Principe de base : faire en sorte que les constructions possibles sur ce tènement créent un **ilot bâti nouveau** au sein d'un **tissu urbain existant**.

Cet ilot intégrera les caractéristiques des quartiers limitrophes et les principes de réduction de la consommation d'espace.

Il s'agit de réussir la greffe entre deux tissus urbains différents.

Détail des principes :

- ♣ Reprendre le même dessin viaire que la trame viaire du village avec une traversante N-S (lien piéton entre les rues de la Bouchère et de La Pnelle au vu du talus). Possibilité de se servir des rues existantes pour la desserte de certaines parcelles en bordure.

- ♣ Recréer des alignements bâtis le long des rues avec jardins et cours à l'arrière et adjacents : bâti individuel groupé, intermédiaire, et individuel pur. Ces alignements poursuivront la trame bâtie limitrophe.

En cohérence avec le Règlement écrit : constructions implantées à l'alignement ou selon un retrait maximum de 3 m.

- ♣ Créer un quartier en s'appuyant sur l'existence et la localisation des boisements en place : conserver le principe des bosquets et arbres de haute tige existants pouvant être la base des espaces végétalisés et communs du nouveau quartier, en les conservant au maximum et en les étoffant, tout en supprimant et replantant les boisements ayant moins d'intérêt en termes sanitaires et d'essences locales, et pouvant présenter des risques de chutes.

Ce principe a un double intérêt :

- Il permet d'intégrer les nouvelles opérations d'habitat dans la trame boisée originelle.
- Dans le contexte de changements climatiques, spécialement pour un terrain en pente Sud, les arbres de haute tige sont des amortisseurs d'événements météorologiques tels que les fortes pluies et les canicules. Pour ce dernier phénomène, ces arbres sont donc des climatiseurs naturels (rafraîchissement de l'air par évapotranspiration) dont l'effet ne sera atteint au bout de très nombreuses années par un arbre planté nécessairement de basse tige.

- ♣ En termes de patrimoine et de paysage : préserver les pierres plantées typiques du Bugey, et identitaires des lieux, dans la limite Sud du secteur rue de la Pnelle tout en créant la desserte de l'opération.

Schéma de principe

Illustration à valeur indicative facilitant la compréhension du projet

Avec hypothèse de démolition du bâti existant



Souclin- Source : Géoportail - Sans échelle

Légende :

--- Périmètre de l'OAP

Typologie de l'habitat :

Individuel pur, groupé ou intermédiaire

Implantations (dimensions indicatives)

Desserte :

↔ Circulations partagées (véhicules, vélos, piétons)

↔ Cheminements piétons

Paysage et interfaces :

Espaces communs à créer

..... Pierres plantées à conserver

Typologie du bâti :

R+ Hauteurs maximales autorisées

Principes de diversité, mixité et densité des logements

♣ **Densité** de 16 logements à l'hectare donc environ 12 logements sur ce tènement de 7 800 m².

♣ Cette densité peut être trouvée en **diversifiant l'offre** de logements, selon les gabarits des logements et la taille de ces logements permettant une offre répondant aux besoins divers. Voir l'exemple ci-dessus avec les 12 logements : bâti individuel groupé, intermédiaire, et individuel pur.

♣ **Mixité des logements :**

Cette opération permet d'envisager au moins 2 logements locatifs sociaux (environ 15%). Des jeunes, en couple ou non, des personnes plus âgées, des personnes seules, pourraient ainsi trouver un logement correspondant à leurs besoins ponctuels (cohésion sociale, parcours résidentiel).

Principes en matière de performance énergétique et environnementale

❖ Des démarches innovantes (éco-quartiers, approche environnementale de l'urbanisme, valorisation des circuits courts pour les matériaux locaux ...) peuvent être initiées par la collectivité et les aménageurs.

❖ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et de la préservation du paysage, les aménageurs et pétitionnaires doivent privilégier une approche bioclimatique pour les futurs logements (prise en compte des interactions entre climat et écosystème) : importance de l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil) et de la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...). Cette approche tendra à l'efficacité énergétique (économies d'énergies, réduction des dépenses de chauffage et de climatisation), tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

❖ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti (préservation du paysage urbain), les nouvelles opérations et constructions peuvent introduire les dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables suivants :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 4° Les pompes à chaleur
- 5° Les brise-soleils.

❖ A l'intérieur du tènement, les revêtements choisis doivent assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier ...
L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies publiques et privées internes aux opérations.

❖ Trame verte :

- ♣ Maintenir le plus possible les arbres de haute tige existants, en les replantant si besoin
- ♣ Il n'est autorisé que des essences locales.
- ♣ Il convient de privilégier des essences végétales peu consommatrices d'eau et peu exigeantes en intrants phytosanitaires.
- ♣ Les espaces libres communs et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².

- ❖ Si un éclairage des espaces communs (voirie, espace vert...) est prévu, il doit être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.
- ❖ Dans le domaine de la gestion de la ressource en eau :
 - Les logements doivent prévoir des récupérateurs d'eaux pluviales permettant de stocker cette eau pour l'arrosage des jardins, espaces verts, etc ... et le nettoyage des surfaces extérieures.
 - La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.
- ❖ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction doivent être intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.