

**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 25/01/2024

Madame le maire,  
Maud Casella

**POS approuvé le 1<sup>er</sup> février 2001**

Modifié le 16 mai 2002

Modifié le 23 mars 2004

Caduc le 27 mars 2017

**Approuvé le 25 janvier 2024**



**Agnès Dally-Martin** - Etudes d'Urbanisme - Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont  
04-74-35-54-35 / [adallymartin@gmail.com](mailto:adallymartin@gmail.com)

**BIO INSIGHT**  
URBANISME

3 rue de Bonald 69007 Lyon  
téléphone/fax 04 72 74 03 99  
[contact@bioinsight.fr](mailto: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 PELLE 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 en analysant les possibilités au vu du contexte local, fixer des objectifs chiffrés :

- 1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> point : la production de logements émane :
  - ✓ 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<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup>** 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) :**

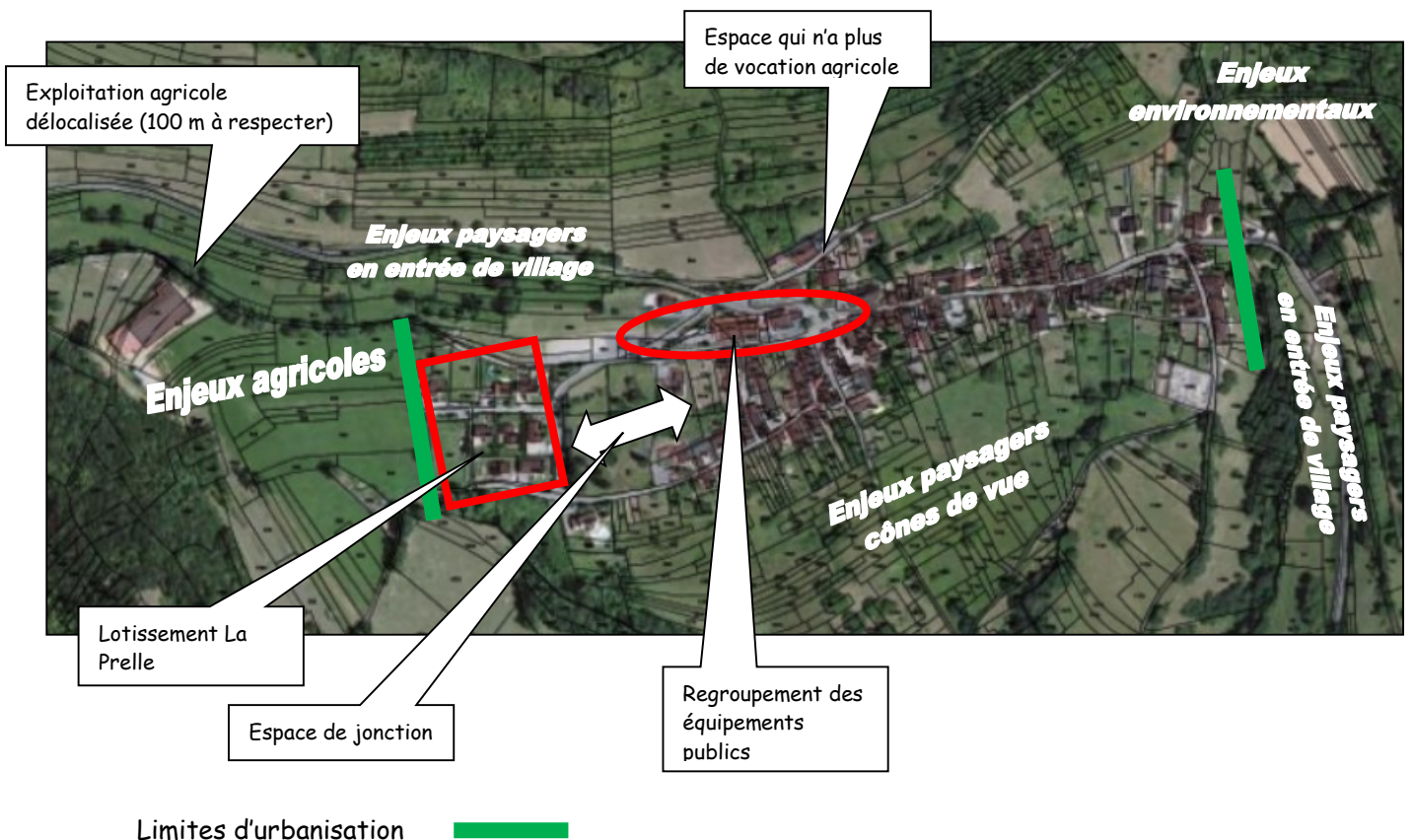
♣ Priorité à Souclin qui regroupe les équipements de superstructure

\* 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 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.

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<sup>e</sup> 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 :**

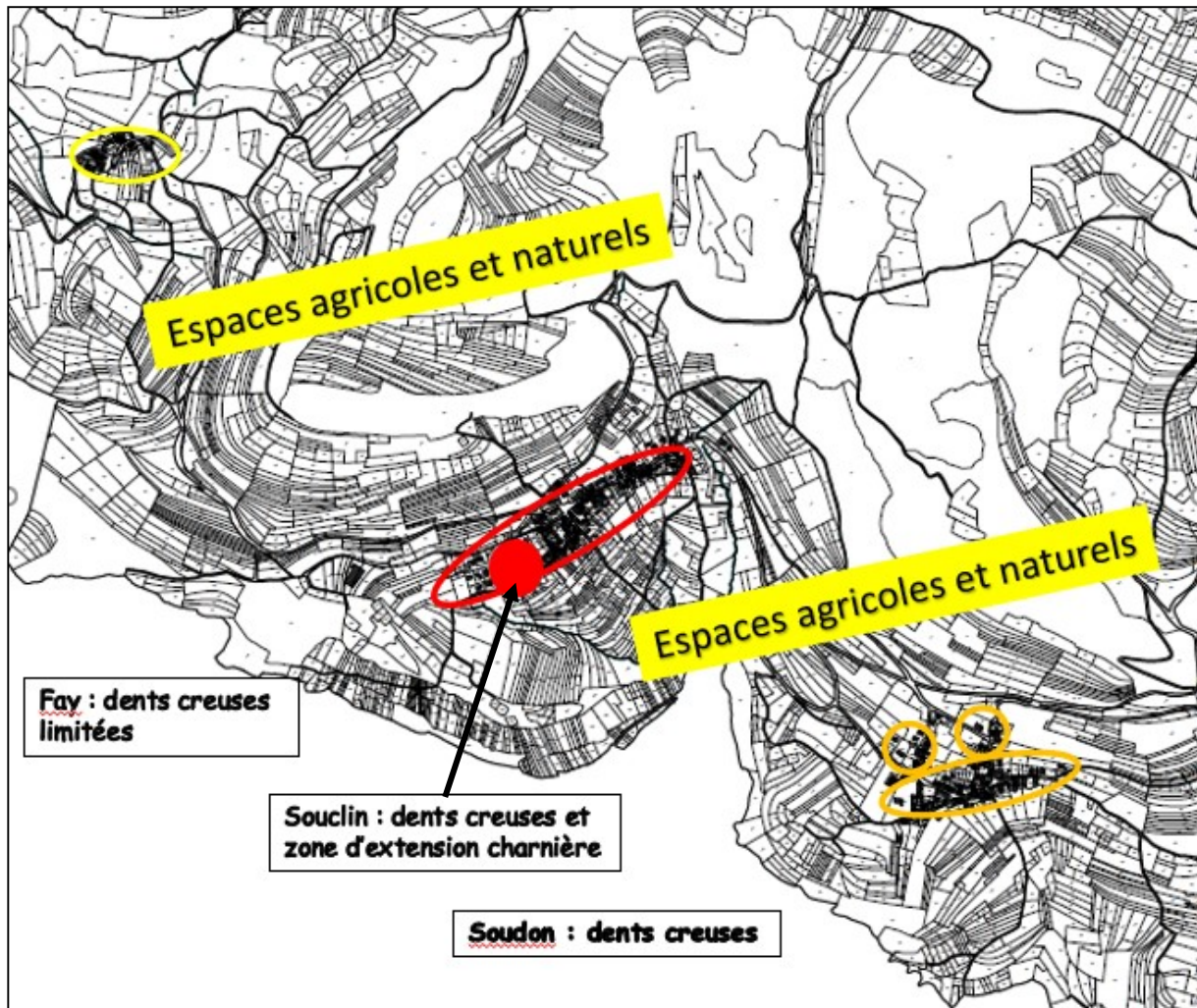
*Voir les orientations suivantes*

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 2024.

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 :

La zone 1AU est calibrée au vu de l'étude de densification des zones déjà urbanisées.

Cette étude a permis de déterminer les logements potentiels au vu :

- ✓ Des bâtiments existants susceptibles de muter
- ✓ Des parcelles non bâties mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine.

Sont ainsi comptabilisés environ 2 600 m<sup>2</sup> de dents creuses, soit 4 logements possibles :

- ★ Souclin : 760 m<sup>2</sup> et 2 880 m<sup>2</sup> (mais cette donnée peut être modulée par un taux de rétention foncière de 50% aboutissant au total de 1 820 m<sup>2</sup>)
- ★ Soudon : 782 m<sup>2</sup>.

Pour être « compatible » avec les objectifs chiffrés indiqués ci-avant (besoin foncier d'environ 6 250 m<sup>2</sup> pour 10 logements nouveaux, avec la densité de 16 log/ha), le tènement vide de Souclin n'est ouvert à l'urbanisation que dans sa partie Sud pour 3 900 m<sup>2</sup>.

La surface d'espaces sur l'ensemble de la commune susceptible d'être construits dans les 10 prochaines années est de 6 500 m<sup>2</sup>.

Le tènement, aménagé dans le respect de l'OAP prévue, permettra une valorisation de ce quartier, voisin de tous les équipements publics.

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.

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

- \* L'eau potable à Fay

- **Le système d'adduction d'eau potable a été amélioré grâce à l'interconnexion avec la source de Souclin.**

- \* 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 Pnelle dans les années 2000. Le PLU de 2024 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 Pnelle 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.

Ettoffer 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 **exploitations agricoles** existantes 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.

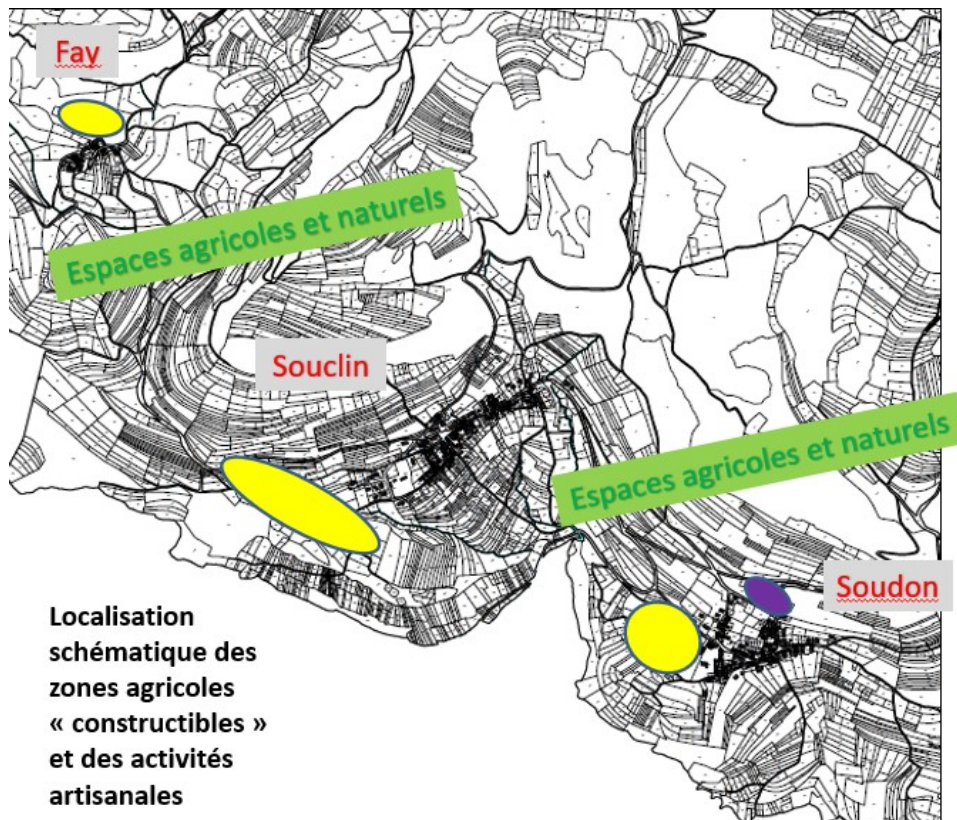
En 2024, la commune mise sur les réflexions intercommunales en termes de zones d'activités et s'inscrit dans la logique d'une économie « soutenable ». Ainsi, seule la parcelle utile à une entreprise à Soudon, est circonscrite par une zone spécifique « activité économique ». Ce zonage permet la pérennisation de cette activité locale avec une extension potentielle, et/ou l'installation d'une autre activité.

♣ 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.

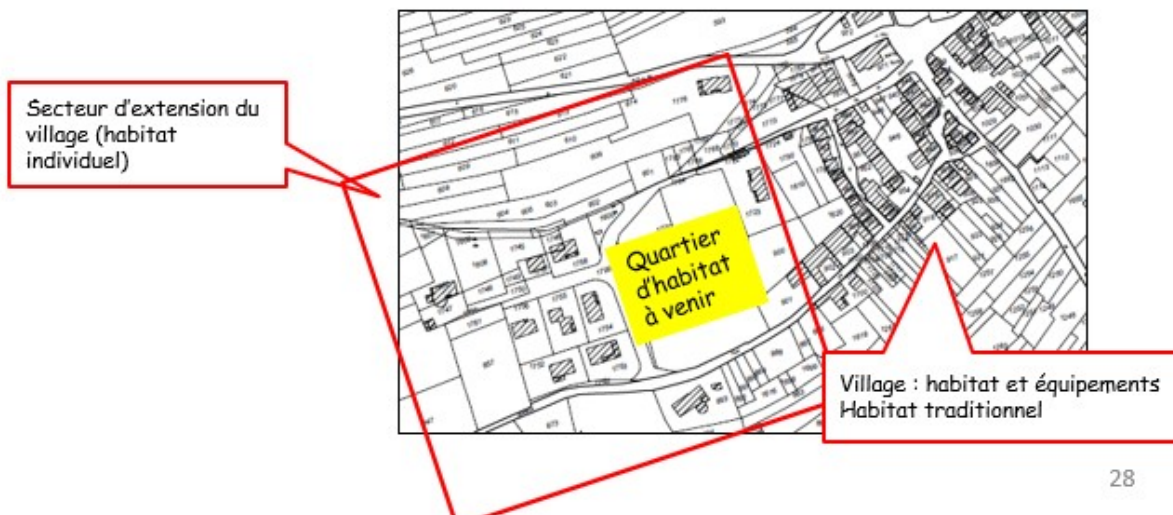


## 4 – Amorcer une diversité de l’habitat

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 1 logement locatif social ou en accession sociale dans les 6 logements à envisager au vu de la densité de l’opération (voir les OAP et le règlement écrit).



**Importance du quartier nouveau : jonction entre le village ancien et les extensions urbaines amorcées dans les années 2000.**

## 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 :

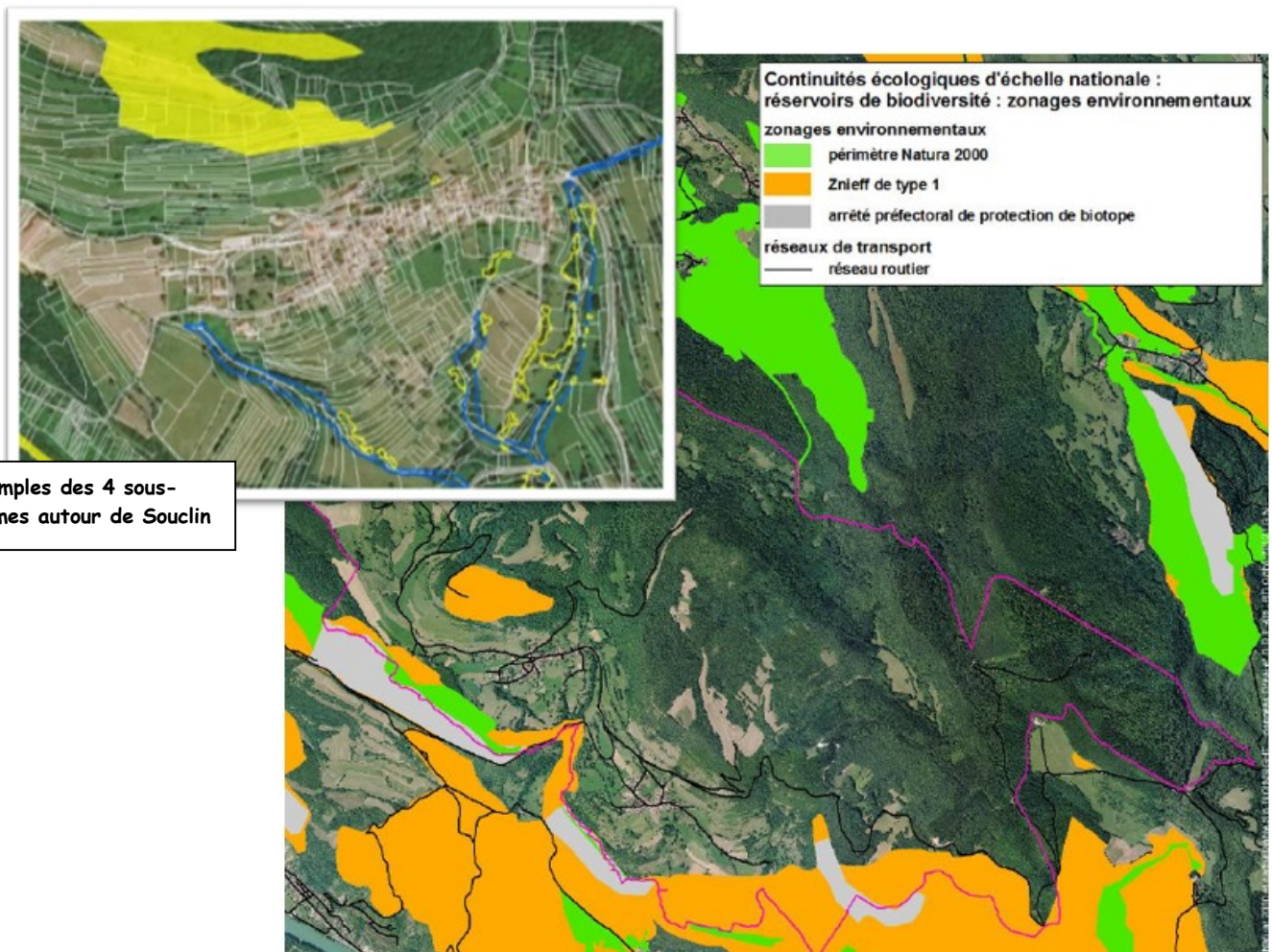
### \* Préserver le patrimoine naturel, la biodiversité (inventaires ZNIEFF, zones humides, arrêté préfectoral de protection des biotopes), le site Natura 2000

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.



**\* 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.

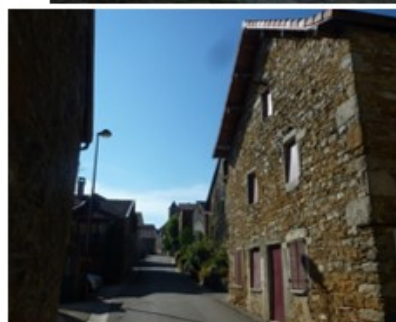
## 6 – Préserver le patrimoine bâti

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

Le PLU respecte le principe retenu par l'arrêté ministériel du 31/07/2020 :

*Celui-ci supprime la distance minimale de 100 mètres, imposée entre les stations d'épuration et les habitations ou établissements recevant du public.*

*Le texte ne comporte plus cette référence chiffrée et mise sur les objectifs de prévention à atteindre. Désormais, la proximité des ouvrages projetés s'apprécie au regard des contraintes générales imposant que les stations de traitement soient installées de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Elle doit également tenir compte des évolutions probables ou programmées telles que des extensions prévisibles des ouvrages de traitement ou de nouvelles zones d'habitation/d'activités prévues dans les documents d'urbanisme.*

- Les équipements publics positionnés au cœur du village de Souclin

La salle polyvalente de Souclin, édifiée 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. »

