

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de SOUCLIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION SECTORIELLE**

Zone 1AU de Souclin

3a

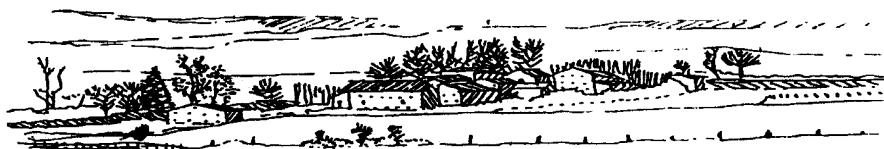
Vu pour rester annexé à la délibération
du 25/01/2024

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 25 janvier 2024



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 :

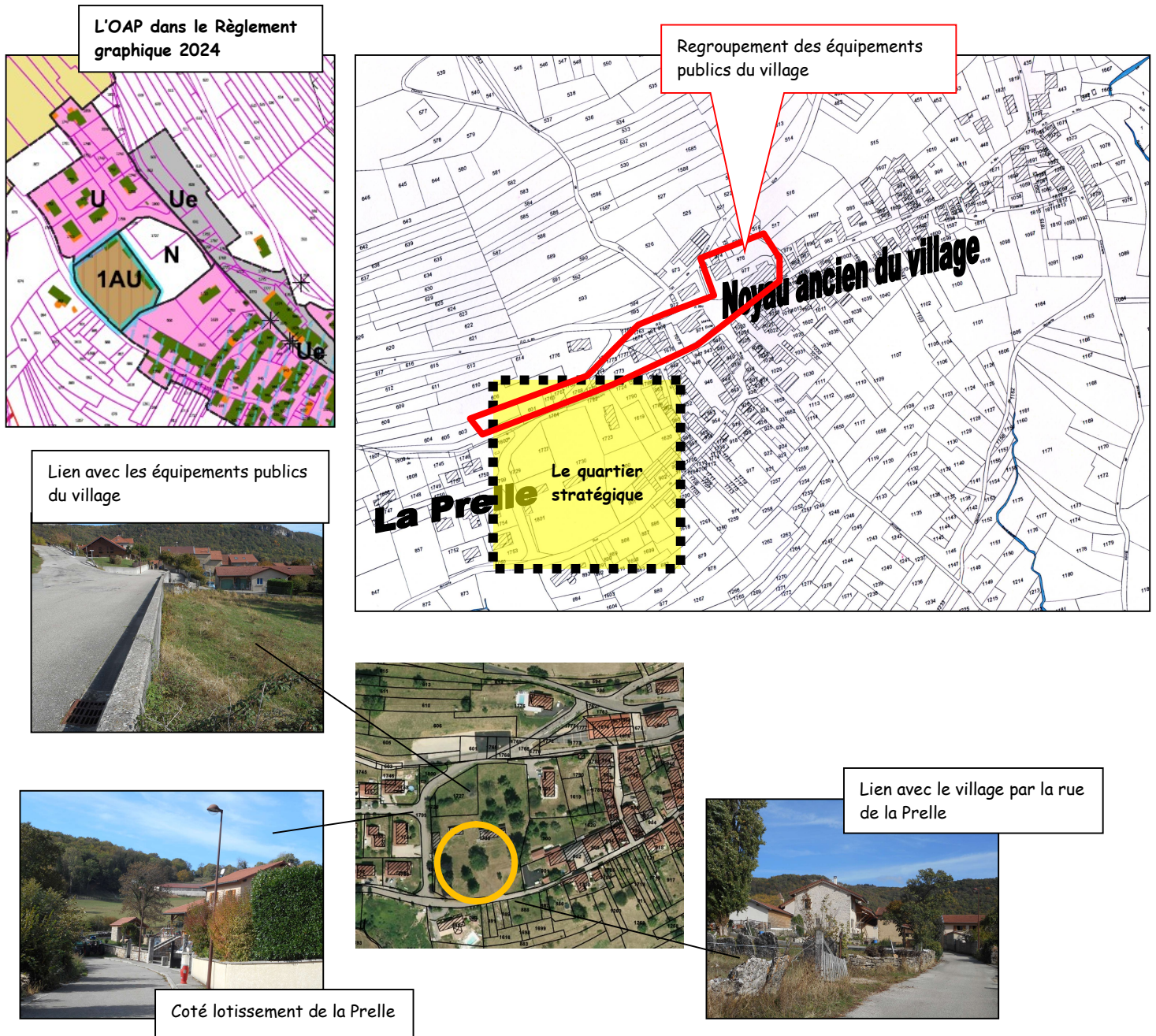
la zone 1AU, secteur charnière entre le « vieux » village et le lotissement de La Prelle réalisé dans les années 2000 en habitat individuel, et situé à proximité immédiate des équipements publics (école, mairie, salle polyvalente, église).

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.

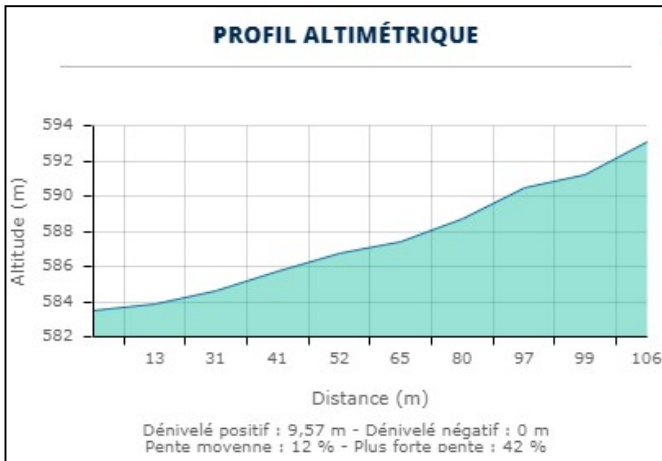
Ce secteur est quasi-vierge de constructions, et charnière entre :

- ✿ le vieux village à l'Est
- ✿ le lotissement communal de La Praelle 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).



Détail sur les pierres plantées

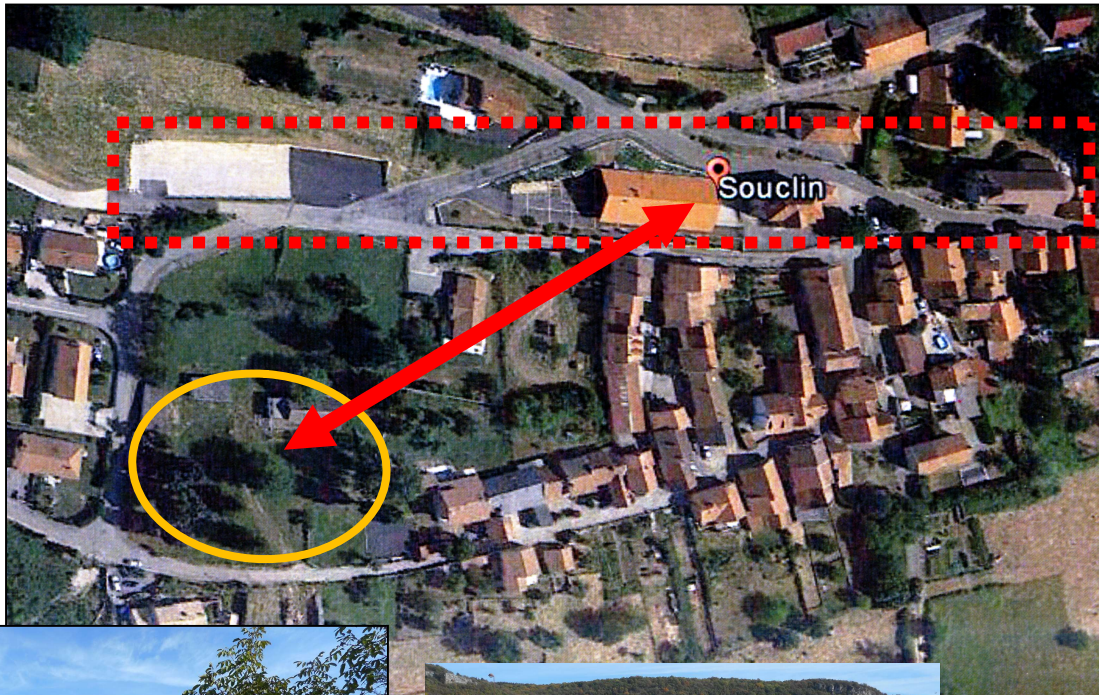
Topographie : la plus forte pente au Nord (bord de rue de la Bouchère) hors OAP.



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.

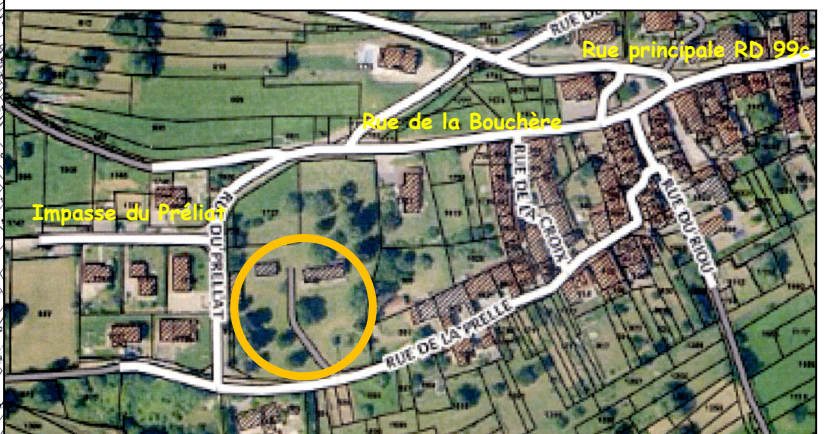


Lien par la rue de la Bouchère

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.



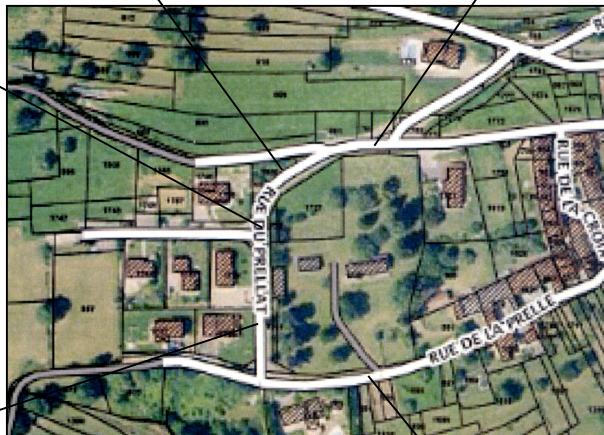
L'extension de la rue Principale par la rue de la Bouchère a été réalisée à l'occasion de la création du lotissement de La Puelle, desservi par deux rues parallèles (impasse du Préliat et rue de La Puelle).

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 viaire 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 :

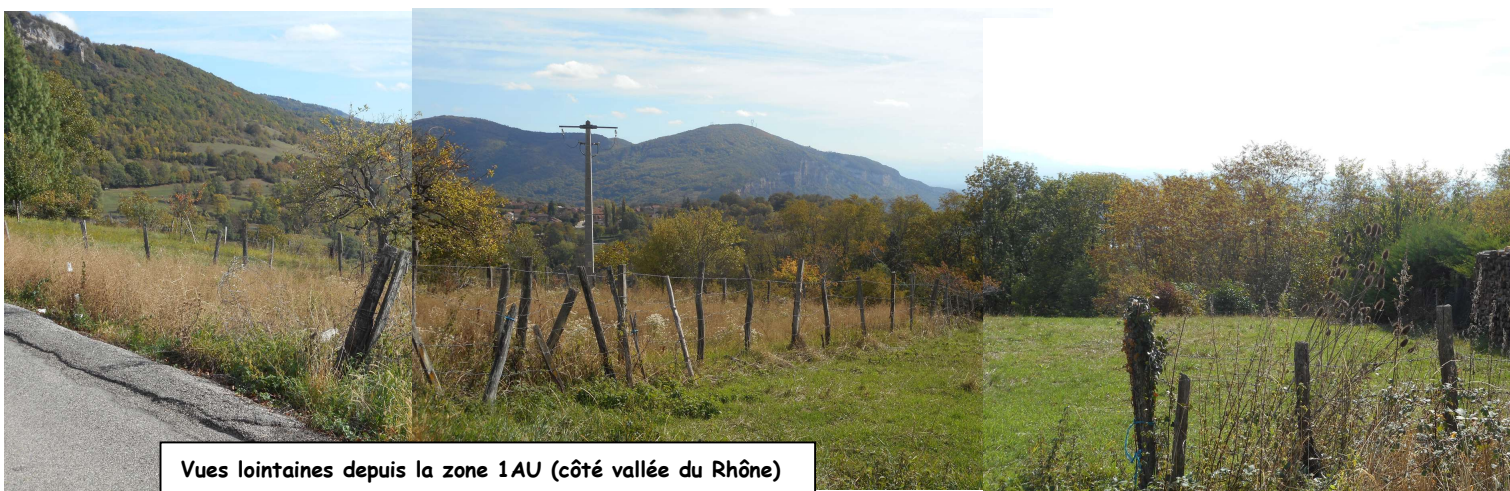
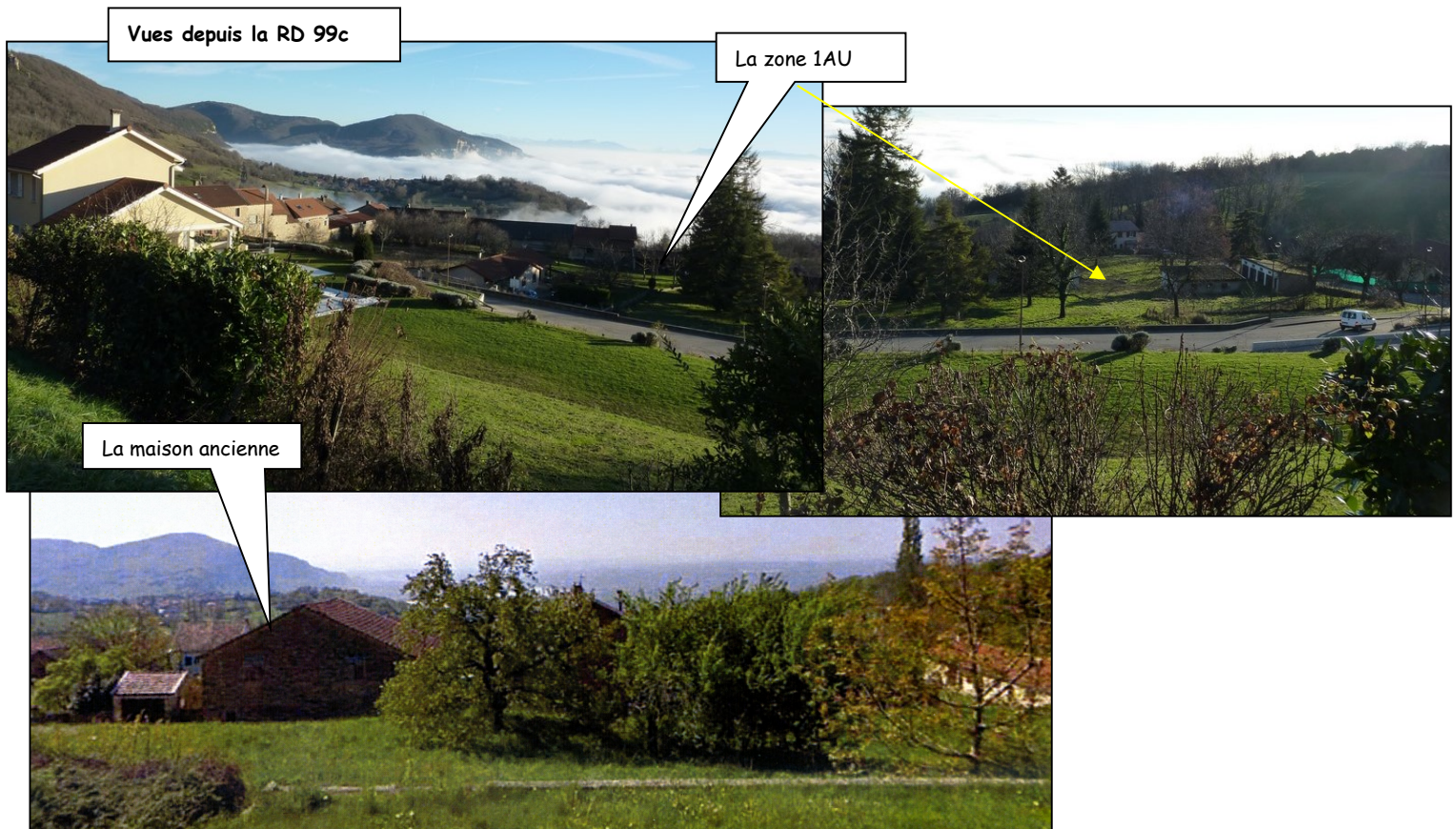
- ♣ Le vieux village avec un bâti construit en limite de rues avec jardins ou cours à l'arrière
- ♣ Le lotissement avec des règles de recul (voies et limites parcellaires) qui induise une position des maisons plus au centre des parcelles.

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 des parcelles en bordure.

- ♣ Recréer des alignements bâtis le long des rues avec jardins et cours à l'arrière et/ou adjacents. Ces alignements poursuivront la trame bâtie limitrophe du village.

En cohérence avec le Règlement écrit : favoriser les constructions implantées à l'alignement, ou prévoir éventuellement un retrait maximum de 3 mètres (comme dans les quartiers anciens limitrophes).

- ♣ 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.

Ceci 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



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.

✦ **Typologie de l'habitat** : l'offre de logements doit être diversifiée pour éviter un développement basé sur du tout habitat individuel (types et tailles des logements) et permettre une offre répondant aux besoins divers. Voir l'exemple ci-dessus avec les 6 logements : bâti individuel groupé, intermédiaire, et individuel pur.

✦ **Mixité des logements** :

Cette opération permet d'envisager au moins 2 logements locatifs sociaux ou en accession sociale (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.

❖ Tout en veillant à respecter une bonne intégration dans l'environnement bâti, les aménageurs et pétitionnaires devront intégrer une approche bioclimatique pour les futurs logements : importance de l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil) et/ou 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.

❖ Il en va de même pour les énergies renouvelables. Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, l'utilisation d'énergies renouvelables comme le solaire thermique ou photovoltaïque, seront privilégiées.

❖ Les nouvelles opérations devront être équipées de dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables ... :

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.
 - ♣ Il convient de proscrire essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires.
 - ♣ 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.