

département de l'ARIEGE

COMMUNE DE

**SOULAN**

REALISE PAR : bureau d'études ADRET Environnement  
26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TEL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72  
E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



**PLU**

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREMIERE  
MODIFICATION SIMPLIFIEE

**NOTICE EXPLICATIVE**



Michel ICART  
Maire de Soulan

APPROUVE LE 9/12/2021

# SOMMAIRE

1	RAPPEL DE LA PROCEDURE : .....	3
1.1	l'article L153.41 du code de l'urbanisme.....	3
1.2	l'article L153.45 du code de l'urbanisme.....	3
1.3	l'article L153.47 du code de l'urbanisme.....	3
2	LES OBJETS DE LA PREMIERE MODIFICATION SIMPLIFIEE .....	4
3	PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU ET LEUR JUSTIFICATION.....	6
3.1	MODIFICATION PORTANT SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE.....	6
3.1.1	Changement de destination à Pontaud .....	6
3.1.2	Changement de destination à Boussan.....	10
3.1.3	Changement de destination à Courech .....	15
3.1.4	Changement de destination à Roumingous.....	20
3.1.5	Changement de destination à Ardichen.....	25
3.1.6	Ajout d'éléments de paysage à protéger .....	29
3.1.7	Changement de classement d'une zone AU2 en AU1 et suppression de l'emplacement réservé n°10.....	29
3.1.8	Suppression de l'emplacement réservé n°2 .....	30
3.1.9	Création de l'emplacement réservé n°26.....	31
3.2	MODIFICATION PORTANT SUR LE REGLEMENT ECRIT .....	31
3.2.1	Modifications portant sur les maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N.....	31
3.2.2	Modifications concernant une erreur matérielle .....	32

## **1 RAPPEL DE LA PROCEDURE :**

### **1.1 l'article L153.41 du code de l'urbanisme**

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9<sup>1</sup> du présent code.*

### **1.2 l'article L153.45 du code de l'urbanisme**

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

### **1.3 l'article L153.47 du code de l'urbanisme**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée*

---

<sup>1</sup> Concerne les PLU tenant lieu de programme local de l'habitat

## 2 LES OBJETS DE LA PREMIERE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune de SOULAN a décidé d'entreprendre une première modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07 juin 2013, et d'une mise en compatibilité du PLU en lien avec la déclaration de projet d'intérêt général relative à la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs, approuvée le 24/08/2021.

La procédure de la première modification simplifiée du PLU de SOULAN concerne les points suivants :

- le changement de destination de 5 bâtiments situés en zone agricole A,
- le changement de classement d'une zone AU2 (aménagement d'ensemble) en zone AU1 (aménagement au fur et à mesure de l'équipement de la zone),
- la modification de la liste des emplacements réservés,
- la création d'éléments de paysage à protéger au titre du code de l'urbanisme,
- la modification mineure du règlement écrit.

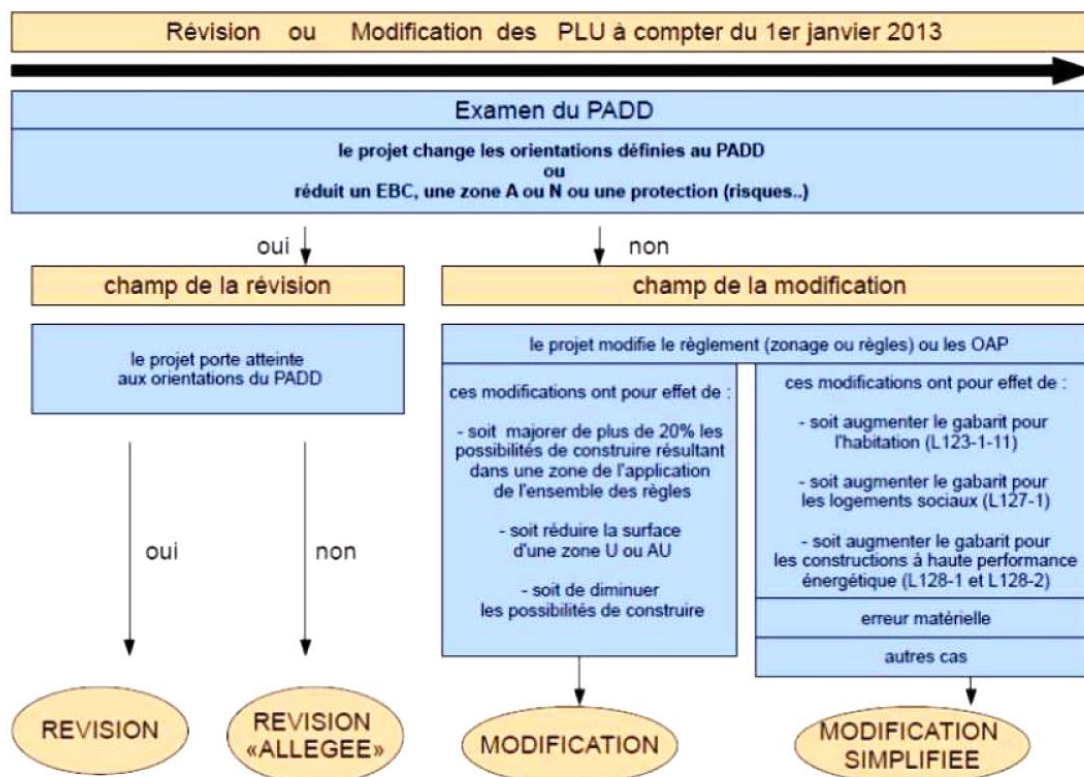
Les changements proposés dans le cadre de la première modification simplifiée portent sur :

- Le règlement (partie écrite)
- Le règlement (partie graphique)
- La liste des emplacements réservés
- Les OAP

Le reste du dossier PLU est inchangé.

La présente notice explicative constitue l'additif au rapport de présentation du PLU.

**L'ordonnance n°2012-11 du 5/01/2012 entrée en vigueur le 1/01/2013 a modifié les procédures administratives des PLU selon le tableau ci-dessous :**



Le projet porté par la commune de SOULAN ne porte pas atteinte au PADD ; il ne réduit pas un espace boisé classé ; il ne réduit ni une zone agricole ni une zone naturelle ; il ne réduit pas non plus une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; en conséquence, le projet ne relève pas de la procédure de révision.

Les points concernés par la modification n'ont pour effet ni de majorer de plus de 20% les possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone U ou AU, ni de diminuer les possibilités de construire ; ils relèvent donc de la modification simplifiée.

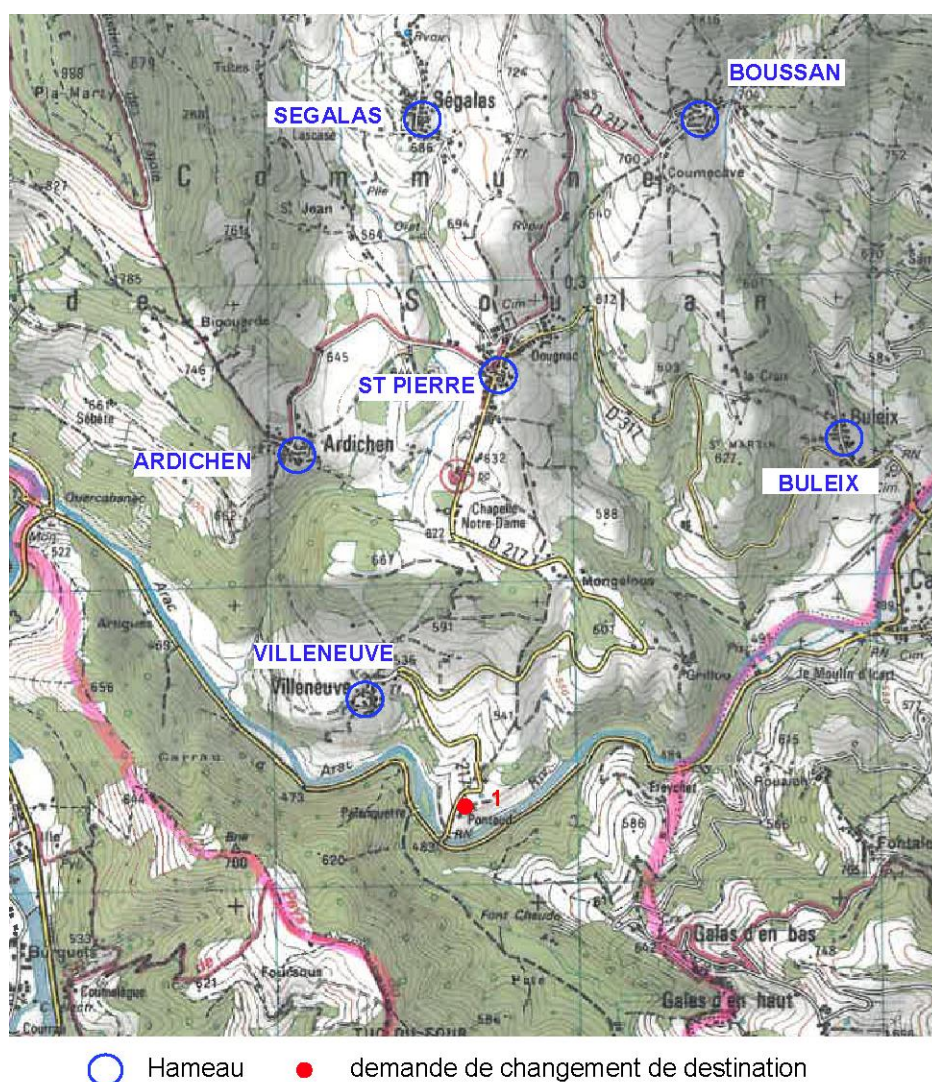


### 3 PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU ET LEUR JUSTIFICATION

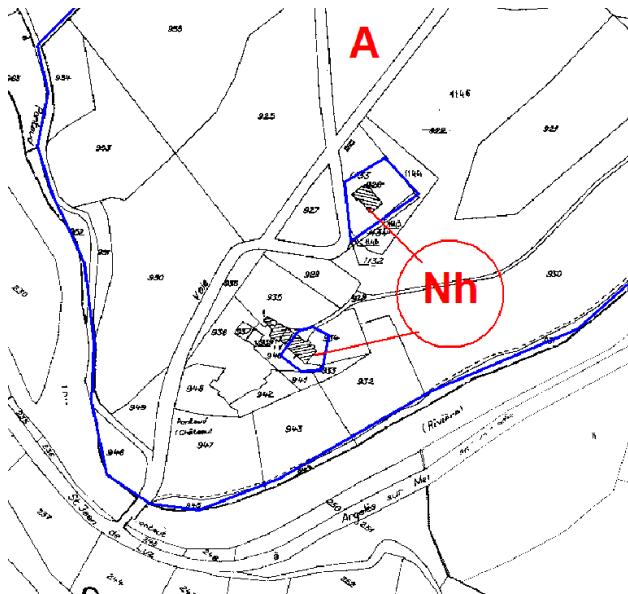
#### 3.1 MODIFICATION PORTANT SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Plusieurs changements de destination sont proposés dans la première modification simplifiée, au titre de l'article L151.11 du code de l'urbanisme.

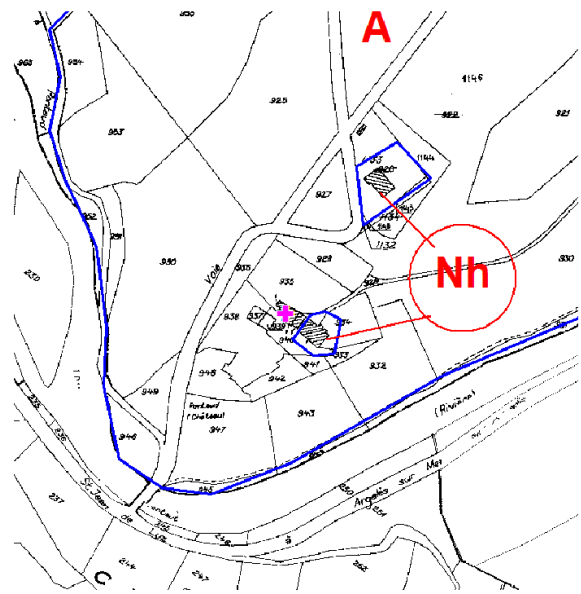
##### 3.1.1 Changement de destination à Pontaud



CARTE DE LOCALISATION DE LA DEMANDE DE  
CHANGEMENT DE DESTINATION DE PONTAUD



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EN PROJET

### → Contexte :

Mme Corinne GALY-PRADAL est agricultrice ; âgée de 61 ans, sans succession, elle va arrêter son exploitation (demande de retraite en 2020) ; suite à une problématique de succession, elle demande un changement de destination de l'étable en maison d'habitation.

### → Etat des lieux :

#### ◆ Qualité architecturale :

Le bâti est une étable en R+1, aux façades en crépis ciment gris et bardage bois ; le toit est en fibro-ciment ; une partie (appentis accolé à l'étable) est aménagée en atelier de fromagerie ; l'étage est utilisé pour le stockage du foin. Il ne présente pas d'intérêt patrimonial.

#### ◆ Voirie :

Le bâti concerné a un accès direct à la route départementale RD217.

#### ◆ Réseaux :

Réseau AEP : Présent. Assainissement autonome. Absence de défense incendie. Electricité : Présente.

#### ◆ Hydrographie :

Le bâti est situé en hauteur, à 75m de distance de l'Arac.

#### ◆ Qualité environnementale du site:

Le bâti est attenant à la maison d'habitation familiale (maison traditionnelle typique, en R+1+ combles ; façade crépie à la chaux ; encadrements en bois ; menuiseries en bois ; toit en ardoises). L'ensemble étable + maison d'habitation est entouré d'un petit jardin (code Corine Biotope correspondant : 85.3). L'intérêt environnemental de l'habitat est très faible. Au sud du bâti, un bosquet est présent sous forme d'un taillis de feuillus qui correspond à une chênaie-Frênaie pyrénéo-cantabrique (code Corine Biotope correspondant est 41.29), dans lequel les ruines d'un ancien château sont encore visibles. Tout autour, des prés pacagés rejoignent l'Arac. 2 corridors écologiques animent ce secteur : la belle ripisylve de l'Arac au sud, à base d'aulnaie-frênaie, et un chemin creux au nord, encadré de chaque côté par une belle haie à base de frênes et de robiniers.







♦ Impacts sur le milieu naturel:

Néant (absence d'habitat patrimonial susceptible d'être artificialisé).

♦ Impacts sur le paysage:

Néant ; le changement de destination est susceptible a contrario de supprimer ou de valoriser le bâti (notamment en ce qui concerne la toiture).



Etable - façade avant



Etable - façade arrière



Vue d'ensemble Etable - Maison d'habitation

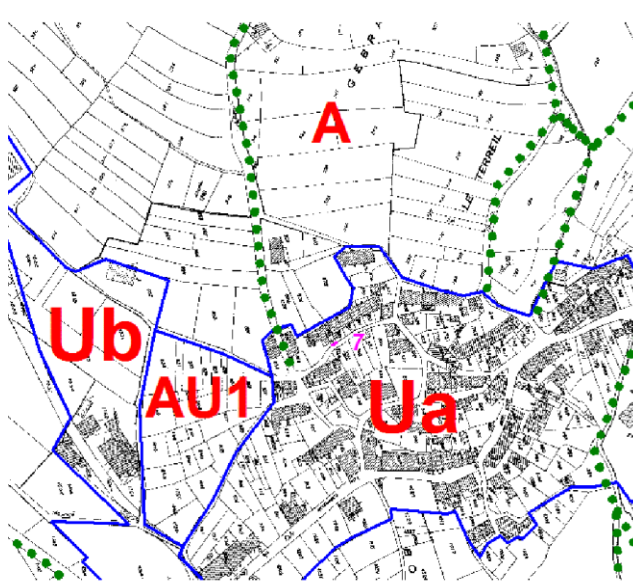
### 3.1.2 Changement de destination à Boussan



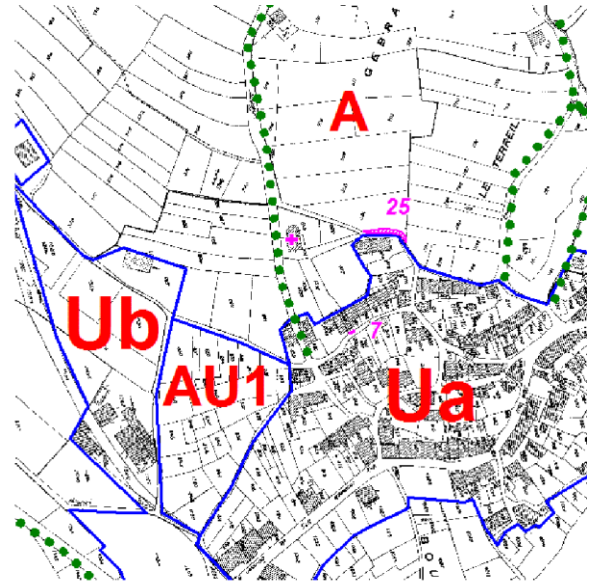
○ Hameau      ● demande de changement de destination

CARTE DE LOCALISATION DE LA DEMANDE DE  
CHANGEMENT DE DESTINATION A BOUSSAN





EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EN PROJET

### → Contexte :

Mme Céline SENTENAC envisage de transformer la grange qu'elle possède à l'extrémité haute du hameau de Boussan en atelier de ferronnerie d'art. Cette grange est classée en zone agricole, mais elle jouxte la zone urbaine formée par le hameau.

### → Etat des lieux :

#### ♦ Qualité architecturale :

Le bâti est une grange en R/R+1, aux façades en pierres, à l'exception du mur pignon, en crépi ciment gris ; les encadrements sont en bois, les menuiseries marron ; le toit est en tuiles mécaniques. La grange présente un certain intérêt patrimonial.

#### ♦ Voirie :

On accède à la grange par deux chemins :

- à l'ouest par un chemin creux (au talutage de 1.50 à 2.0m), non carrossable,
- à l'est par une voie goudronnée, s'achevant par un sentier étroit (1.50m de largeur environ).

En l'état, l'accès à la grange aux véhicules n'est pas possible ; la commune de SOULAN crée un emplacement réservé pour élargir le sentier sur une vingtaine de mètres, sur 2m de largeur (talus non compris).

#### ♦ Réseaux :

Réseau AEP : Présent. Assainissement autonome. Défense incendie : à l'est du village, au niveau du ruisseau de Boussan (crémaillère dans le ruisseau) Electricité : Présente.

#### ♦ Hydrographie :

NEANT

#### ♦ Qualité environnementale du site:

La grange est située au sein d'un jardin (code Corine Biotope correspondant : 85.3) de faible intérêt environnemental ; bien que classée en zone agricole au PLU, elle est située dans la PAU (partie actuellement urbanisée) du hameau de Soulan, lequel est composé d'une succession de sols et de jardins ; le sentier situé au nord-est, ainsi que le chemin non carrossable situé à l'ouest, constituant les limites naturelles de l'extension de ce hameau en partie nord.

Au nord du sentier les terrains sont à vocation agricole (prés de fauche) ; de même, à l'ouest du chemin non carrossable, les terrains sont constitués de prés et pacages

Les principaux intérêts environnementaux de ce quartier haut du hameau de Boussan correspondent à la mosaïque de prés de fauche, pacages et bois de feuillus, ainsi qu'au corridor écologique de la trame verte, constituée par le chemin creux bordé par 2 belles haies très denses.

♦ Qualité paysagère du site:

La grange s'inscrit à l'interface entre un hameau d'origine paysanne, à l'architecture bien conservée, et un paysage agricole également préservé ; la voirie existante, non carrossable en l'état, présente un indéniable intérêt, et le chemin creux situé à l'ouest de la grange est utilisé pour la randonnée ; le sentier situé au nord-ouest de la grange sera maintenu.

→ **Analyse des impacts :**

♦ Impacts sur le réseau hydrographique:

Néant.

♦ Impacts sur l'activité agricole:

NEANT : La grange est située dans la PAU (partie actuellement urbanisée) du hameau de Soulan, et n'est plus utilisée pour l'agriculture depuis longtemps.

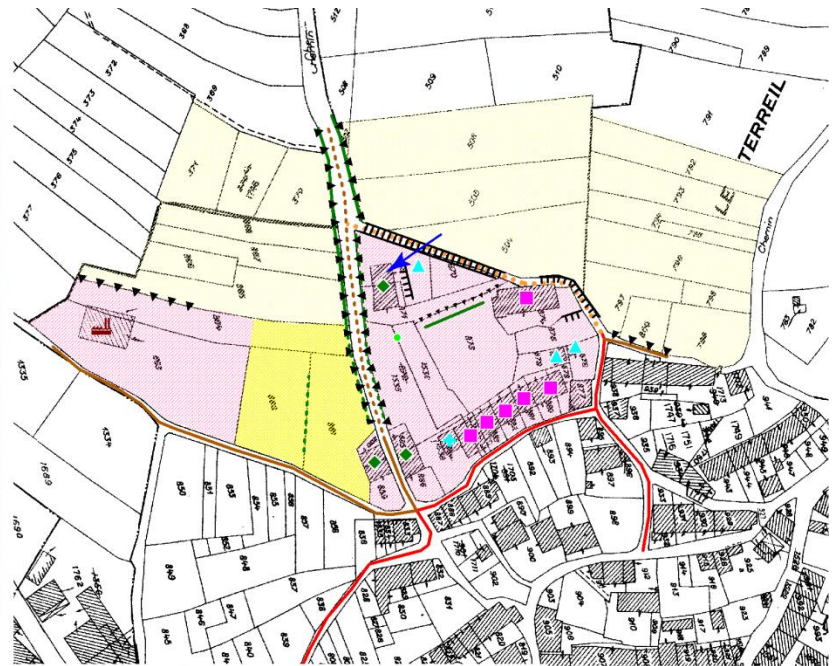
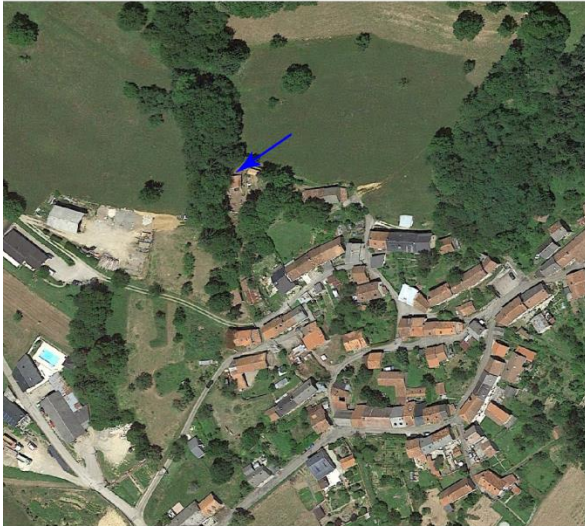
♦ Impacts sur le milieu naturel:

Néant (absence d'habitat patrimonial susceptible d'être artificialisé).

♦ Impacts sur le paysage:

Le paysage du site et de ses abords ne sera pas impacté, à l'exception d'un court tronçon de 20 m de longueur du sentier situé à l'est de la grange, qui sera élargi au droit du virage (mise en emplacement réservé) : l'élargissement nécessitera un re-talutage qui devra être exécuté proprement.





BATI	VOIRIE	OCCUPATION DES SOLS
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maison traditionnelle</li> <li>Pavillon</li> <li>Grange</li> <li>Grange transformée</li> <li>Garage</li> <li>Annexe à l'habitat</li> <li>Appentis</li> <li>Hangar d'activités</li> <li>Bâtiment d'élevage</li> <li>Ruine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RD</li> <li>Chemin goudronné</li> <li>Chemin de terre carrossable</li> <li>Chemin de terre non carrossable</li> <li>Piste</li> <li>Sentier</li> <li>Chemin en friche</li> <li>Parking</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sols et jardins</li> <li>Potager</li> <li>Friche</li> <li>Pré en friche</li> <li>Pacage</li> <li>Pré de fauche</li> <li>Lande arbustive</li> <li>Lande boisée</li> <li>Feuillus épars</li> <li>Bois de feuillus non mûre</li> <li>Bois de feuillus mûre</li> <li>Plantation de résineux</li> </ul>
HYDROGRAPHIE	HAIES	ARBRE ISOLE
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'Arac</li> <li>Ruisseau</li> <li>Fossé</li> <li>Talweg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ripisylve</li> <li>haie ou alignement de grand intérêt</li> <li>autre haie ou alignement</li> <li>Haie ornementale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remarquable</li> <li>Patrimonial</li> <li>Autre</li> </ul>
TALUS		
<ul style="list-style-type: none"> <li>grand talus</li> <li>petit talus</li> <li>Muret de soutènement</li> </ul>		

#### CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE GRANGE À BOUSSAN



Grange - façade est



Grange - façade nord



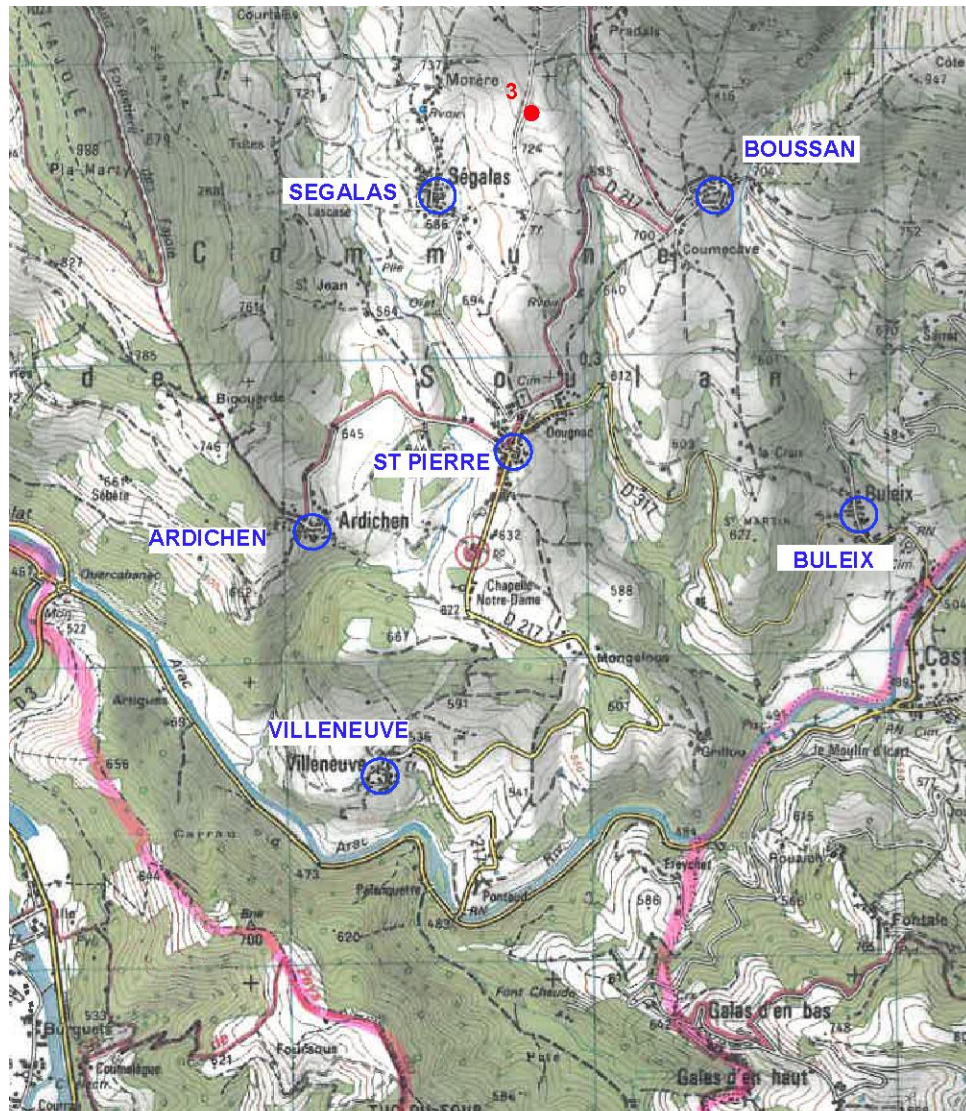
L'accès nécessitera un élargissement du sentier sur un tronçon de 30m (traits rouges)



Chemin creux situé en limite ouest de la grange

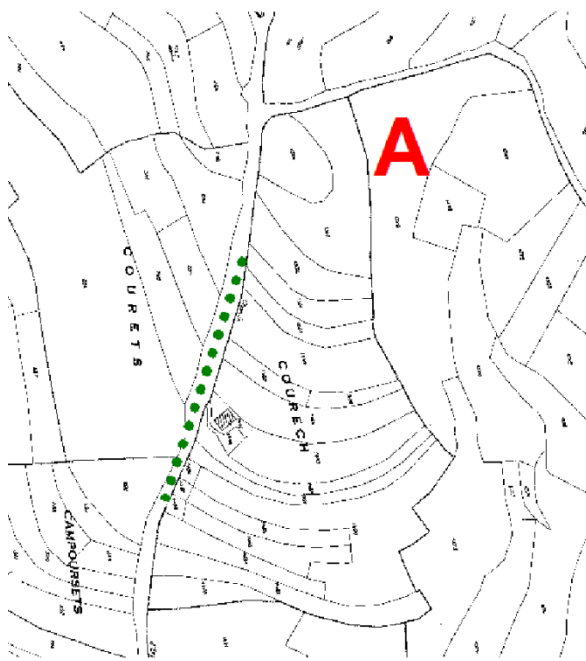


### 3.1.3 Changement de destination à Courech

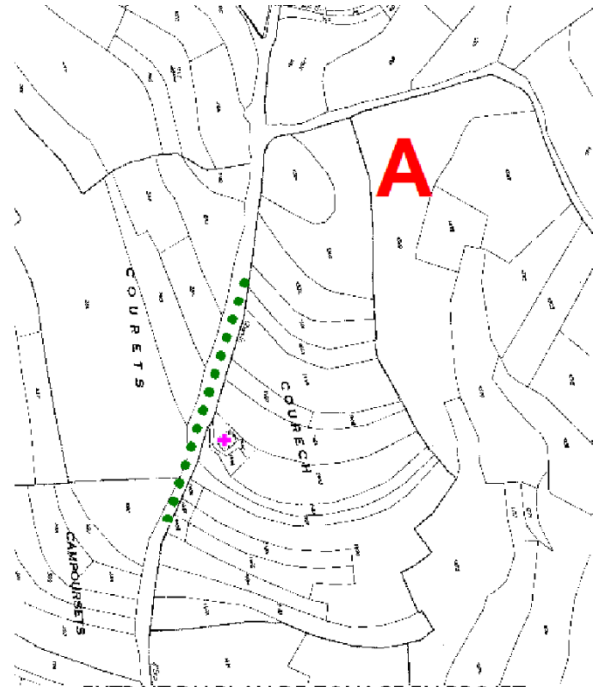


○ Hameau      ● demande de changement de destination

CARTE DE LOCALISATION DE LA DEMANDE DE  
CHANGEMENT DE DESTINATION DE COURECH



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EN PROJET

### → Contexte :

M. Jérémy LUMINEAU, originaire de Soulan, exerçant le métier de boucher dans la commune voisine d'Oust, est propriétaire de la grange de « Courech » et souhaite la transformer en habitation.

### → Etat des lieux :

#### ◆ Qualité architecturale :

Le bâti est une grange en R+1, aux façades en pierres ; les encadrements sont en bois, les menuiseries marron ; le toit est en ardoises. La grange présente un intérêt patrimonial avéré.

#### ◆ Voirie :

La grange est implantée en bordure d'un chemin carrossable (chemin d'Erp à Saint-Pierre).

L'accès à la grange se fait par une rampe qui coupe le talus en travers ; la rampe d'accès a été récemment aménagée et est depuis lors praticable par un véhicule.

#### ◆ Réseaux :

Réseau AEP : Le réseau AEP dessert la grange. Assainissement autonome possible. Défense incendie : Absence. Electricité : Le réseau électrique dessert la grange.

#### ◆ Hydrographie :

Il existe un fossé en bordure du chemin carrossable. En tant que de besoin, ce fossé pourra être utilisé comme exutoire au dispositif d'assainissement autonome.

#### ◆ Qualité environnementale du site :

La grange est située en bordure de prés de fauche de bonne diversité floristique (code Corine Biotope 38.2) ; à ce titre, ils relèvent des prés maigres de fauche, habitat d'intérêt communautaire (EUR 15 : 6510). Joutant la grange au nord, en surplomb du chemin, se trouve une petite lande boisée correspondant à une Frênaie post-culturale (code Corine Biotope 41.39) ; au sud, toujours en surplomb du chemin, se trouve un petit bosquet allongé, sur travers pentu, que l'on peut rattacher à la Chênaie-Frênaie Pyrénéo-Cantabrique (code Corine Biotope 41.29), même si ici, le chêne est remplacé par le robinier.



♦ Qualité paysagère du site:

La grange correspond à un bâti patrimonial caractéristique des granges foraines du Haut-Couserans, et s'inscrit dans un paysage agricole préservé de grande qualité.

→ Analyse des impacts :

♦ Impacts sur le réseau hydrographique:

Néant.

♦ Impacts sur l'activité agricole:

La grange est implantée entre les prés de fauche et le talus du chemin carrossable ; les 2 parcelles (1494 et 1495) totalisent une surface de 360m<sup>2</sup>. Les prairies riveraines, fauchées par une exploitante agricole, Mme Nathalie PIFFERO, ne devraient pas être impactées.

♦ Impacts sur le milieu naturel:

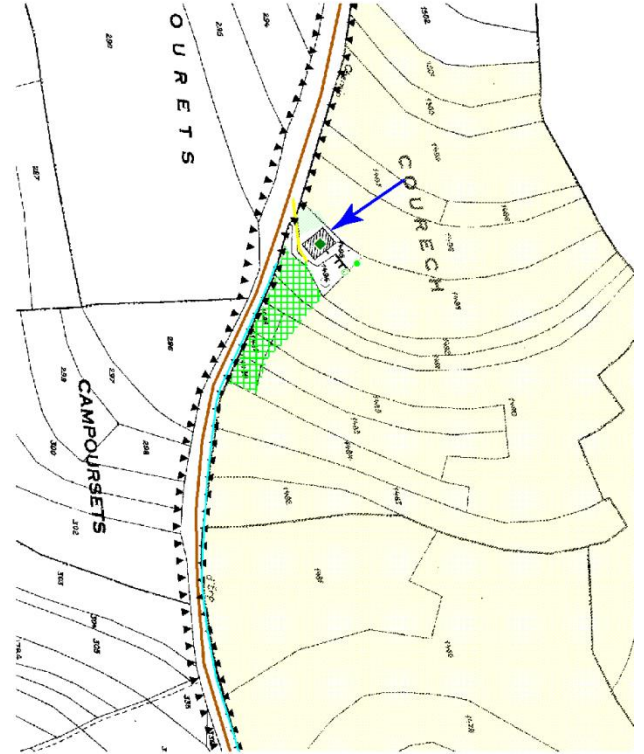
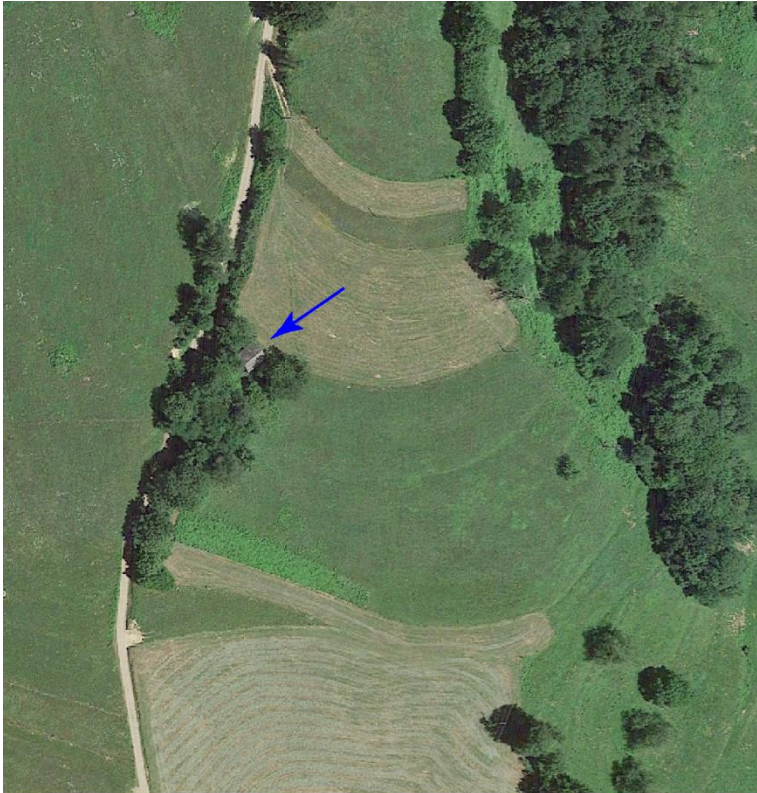
Les prés de fauche, de grand intérêt environnemental (prairies maigres de fauche) ne sont pas impactés par un changement de destination de la grange.

♦ Impacts sur le paysage:

Le paysage du site et de ses abords ne sera pas impacté : le principal impact porte sur l'aménagement de la rampe d'accès (dont la talutage génère une profonde cicatrice), uniquement visible depuis le chemin carrossable.



prés maigres de fauche bordant la grange



BATI	VOIRIE	OCCUPATION DES SOLS
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maison traditionnelle</li> <li>Pavillon</li> <li>Grange</li> <li>Grange transformée</li> <li>Garage</li> <li>Annexe à l'habitat</li> <li>Appentis</li> <li>Hangar d'activités</li> <li>Bâtiment d'élevage</li> <li>Ruine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RD</li> <li>Chemin goudronné</li> <li>Chemin de terre carrossable</li> <li>Chemin de terre non carrossable</li> <li>Piste</li> <li>Sentier</li> <li>Chemin en friche</li> <li>Parking</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sols et jardins</li> <li>Potager</li> <li>Friche</li> <li>Pré en friche</li> <li>Pacage</li> <li>Pré de fauche</li> <li>Lande arbustive</li> <li>Lande boisée</li> <li>Feuillus épars</li> <li>Bois de feuillus non mûre</li> <li>Bois de feuillus mûre</li> <li>Plantation de résineux</li> </ul>
HYDROGRAPHIE	HAIES	ARBRE ISOLE
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'Arac</li> <li>Ruisseau</li> <li>Fossé</li> <li>Talweg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ripisylve</li> <li>haie ou alignement de grand intérêt</li> <li>autre haie ou alignement</li> <li>Haie ornementale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remarquable</li> <li>Patrimonial</li> <li>Autre</li> </ul>
TALUS		
<ul style="list-style-type: none"> <li>grand talus</li> <li>petit talus</li> <li>Muret de soutènement</li> </ul>		

#### CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE GRANGE à COURECH





Grange - Façade sud-est



Grange - Mur pignon nord



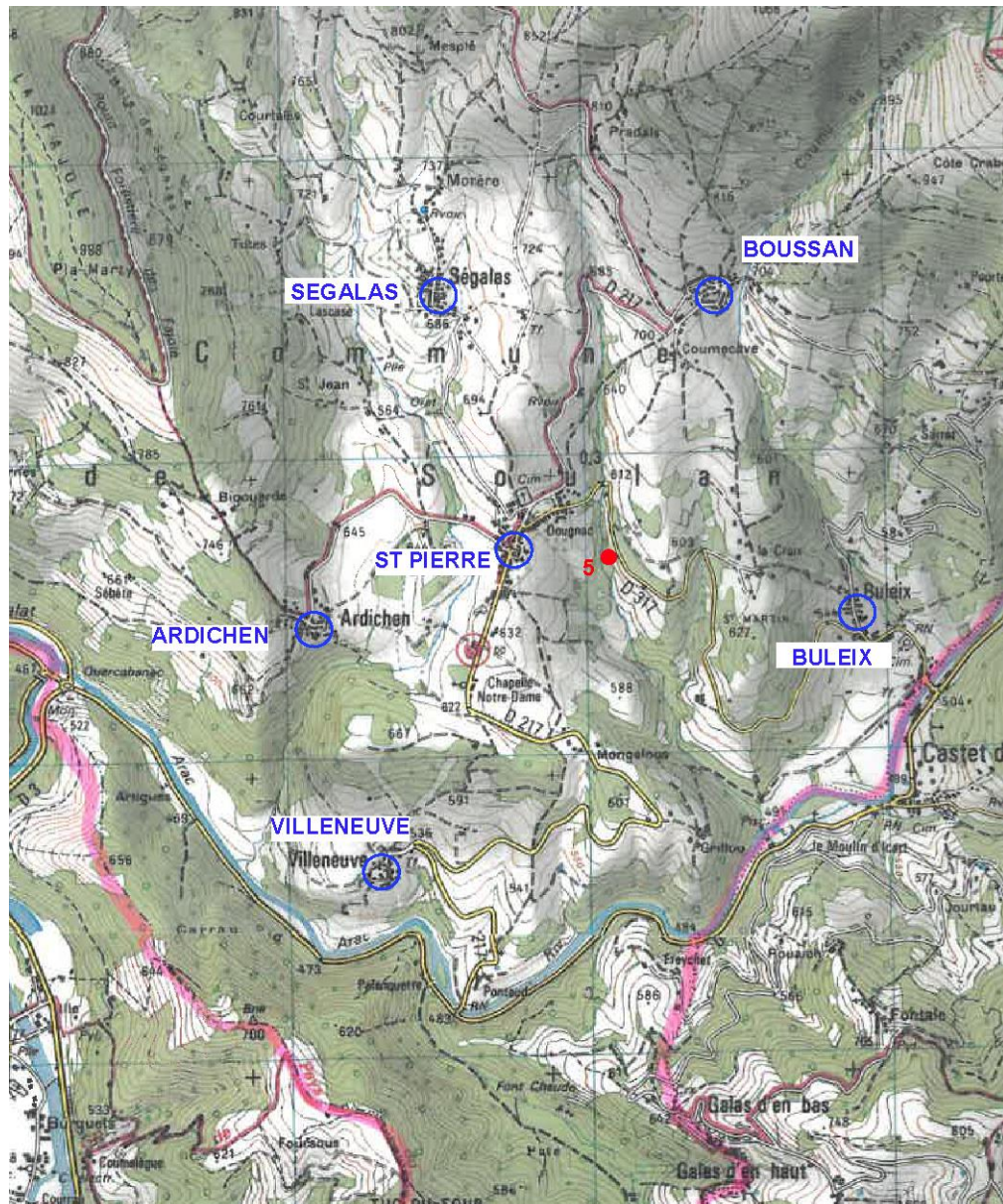
La grange est implantée en surplomb d'un chemin carrossable



Rampe d'accès, récemment aménagée



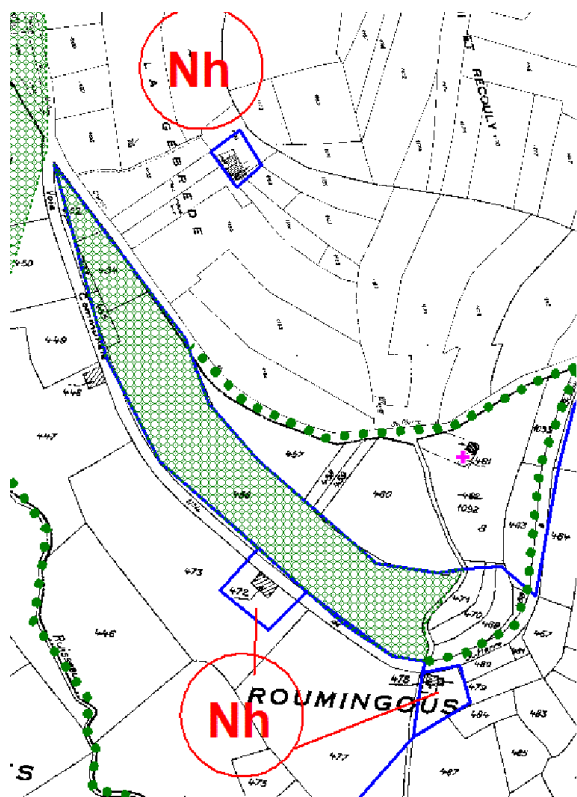
### 3.1.4 Changement de destination à Roumingous



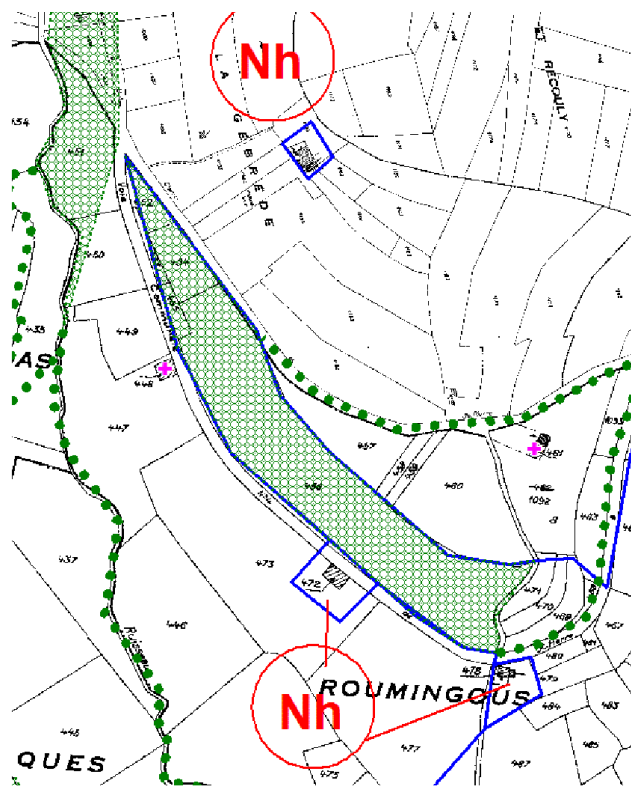
○ Hameau      ● demande de changement de destination

CARTE DE LOCALISATION DE LA DEMANDE DE  
CHANGEMENT DE DESTINATION A ROUMINGOUS





EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EN PROJET

### → Etat des lieux :

#### ◆ Qualité architecturale :

Le bâti est une grange en R+1, aux façades en pierres ; les encadrements sont en bois, les menuiseries naturelles (bois non peint) ; le toit est en ardoises. La grange présente un intérêt patrimonial avéré. Un appentis peu esthétique, en parpaings et bardage bois, est adossé à la façade ouest.

#### ◆ Voirie :

La grange est implantée en bordure de la RD317 de Saint-Pierre à Buleix.

#### ◆ Réseaux :

Réseau AEP : Présence d'une conduite AEP. Assainissement autonome possible. Défense incendie : Dans le village de Saint-Pierre. Electricité : L'électrification nécessite une extension de la ligne électrique, dont le coût, estimé à 11 400 €, est jugé par la commune rédhibitoire.

#### ◆ Hydrographie :

Il existe un fossé en bordure de la voie communale. A environ 50m à l'ouest de la grange, s'écoule le ruisseau de Mouliques qui a entaillé profondément le substratum.

#### ◆ Qualité environnementale du site:

La grange est située au sein d'un îlot pacagé qui présente rapidement une forte pente près du ruisseau (code Corine Biotope 38.1) ; les rebords encaissés du ruisseau sont tapissés par un beau bois de feuillus mûre, correspondant à une Chênaie-Frênaie Pyrénéo-Cantabrique (code Corine Biotope 41.29) ; au sud, le jardin attenant à la maison d'habitation est, en partie nord, peu entretenu et s'apparente à une prairie permanente. De l'autre côté de la voie goudronnée, un bois de Sapin de Douglas (code Corine Biotope 83.312) a été planté.

A noter la présence de 2 pommiers à l'ouest de la grange.

L'ensemble forme une mosaïque de milieux présentant un intérêt écologique modéré.

♦ Qualité paysagère du site:

La grange correspond à un bâti patrimonial caractéristique des granges foraines du Haut-Couserans, et s'inscrit dans un paysage agricole en déprise (tendance à la fermeture des milieux).

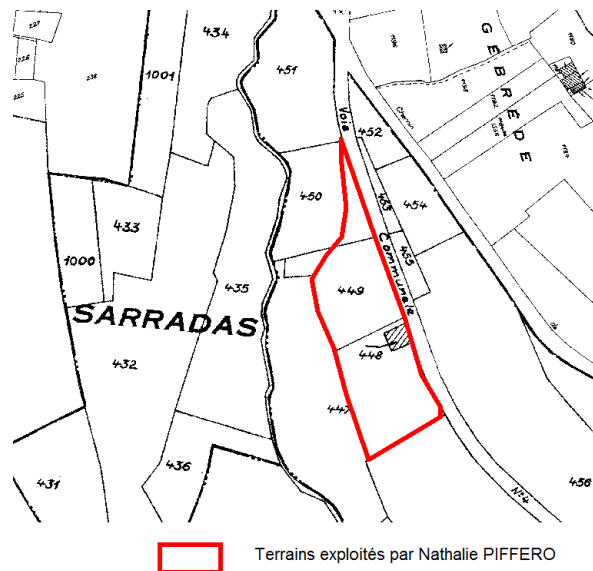
→ Analyse des impacts :

♦ Impacts sur le réseau hydrographique:

Néant.

♦ Impacts sur l'activité agricole:

La grange est implantée en bordure d'un l'îlot de pacages exploité par une agricultrice, Mme Nathalie PIFFERO en occupation précaire.

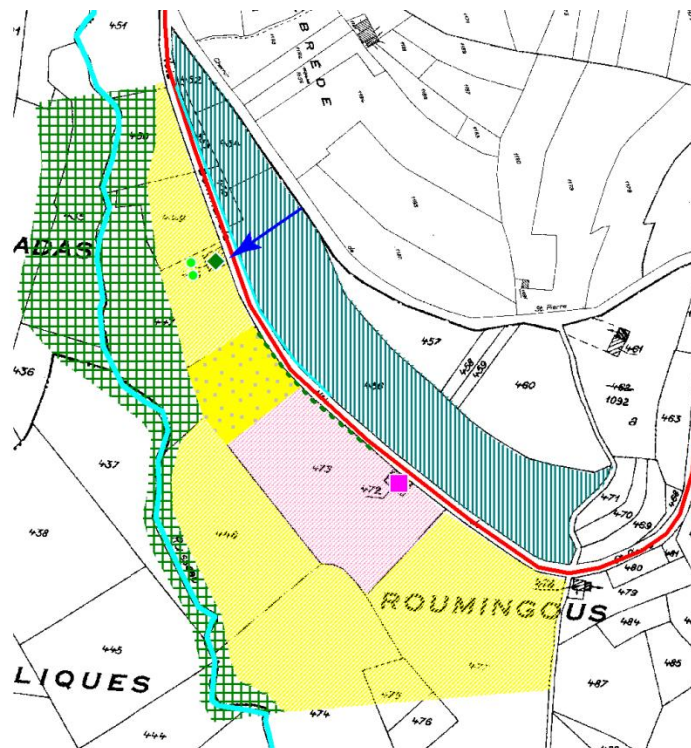


♦ Impacts sur le milieu naturel:

Le pacage ne devrait pas être impacté par le changement de destination.

♦ Impacts sur le paysage:

Le paysage du site et de ses abords ne sera pas impacté.



BATI	VOIRIE	OCCUPATION DES SOLS
<p>Maison traditionnelle</p> <p>Pavillon</p> <p>Grange</p> <p>Grange transformée</p> <p>Garage</p> <p>Annexe à l'habitat</p> <p>Appentis</p> <p>Hangar d'activités</p> <p>Bâtiment d'élevage</p> <p>Ruine</p>	<p>RD</p> <p>Chemin goudronné</p> <p>Chemin de terre carrossable</p> <p>Chemin de terre non carrossable</p> <p>Piste</p> <p>Sentier</p> <p>Chemin en friche</p> <p>Parking</p>	<p>Sols et jardins</p> <p>Potager</p> <p>Friche</p> <p>Pré en friche</p> <p>Pacage</p> <p>Pré de fauche</p> <p>Lande arbustive</p> <p>Lande boisée</p> <p>Feuillus épars</p> <p>Bois de feuillus non mûre</p> <p>Bois de feuillus mûre</p> <p>Plantation de résineux</p>
HYDROGRAPHIE	HAIES	ARBRE ISOLE
<p>L'Arac</p> <p>Ruisseau</p> <p>Fossé</p> <p>Talweg</p>	<p>Ripisylve</p> <p>haie ou alignement de grand intérêt</p> <p>autre haie ou alignement</p> <p>Haie ornementale</p>	<p>Remarquable</p> <p>Patrimonial</p> <p>Autre</p>
TALUS		
<p>grand talus</p> <p>petit talus</p> <p>Muret de soutènement</p>		

## CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE GRANGE à ROUMINGOUS





Grange - Façade sud



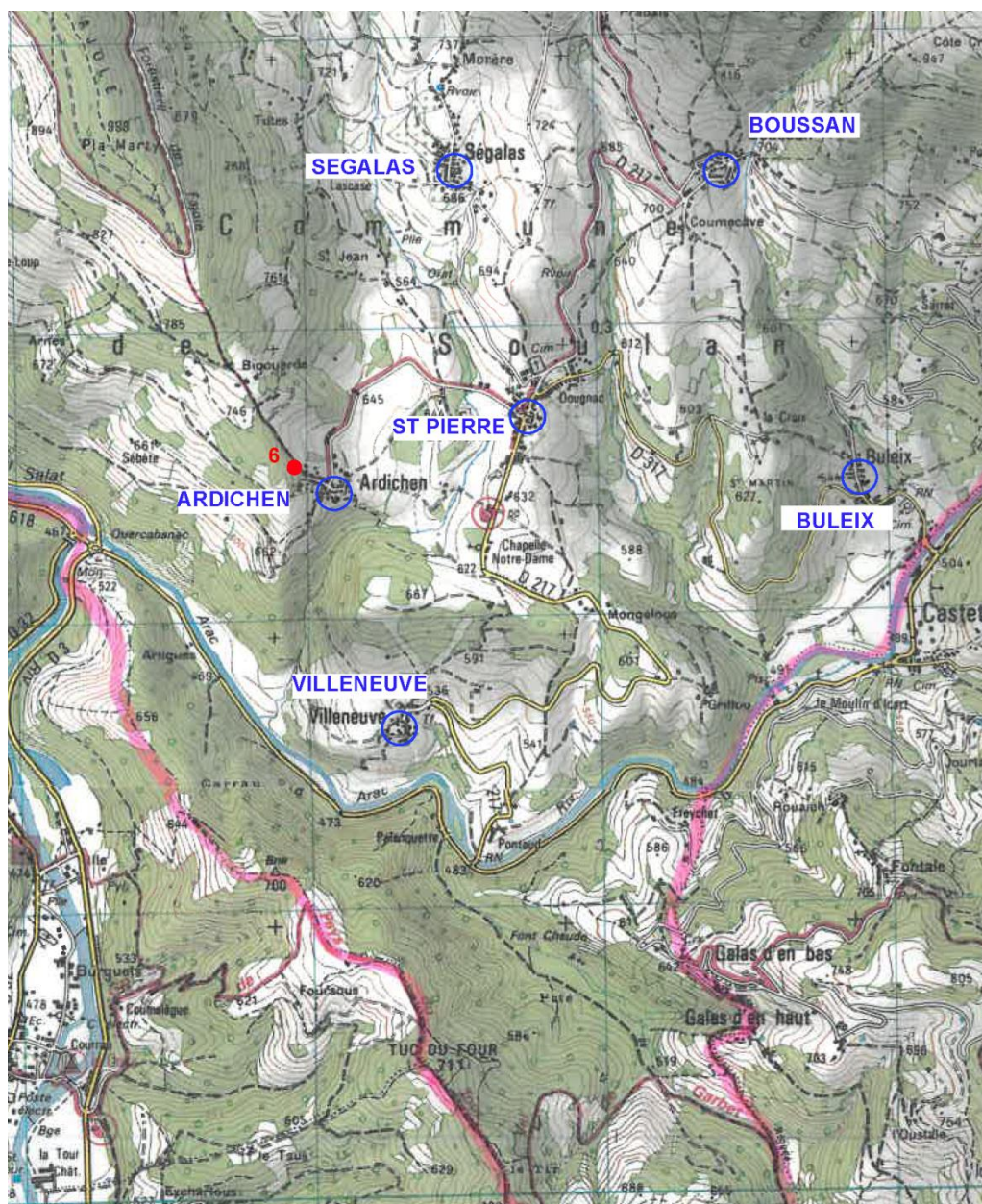
Mur pignon Nord et appentis au sud. Noter les 2 pommiers



Le pacage présente rapidement une forte pente vers le ruisseau

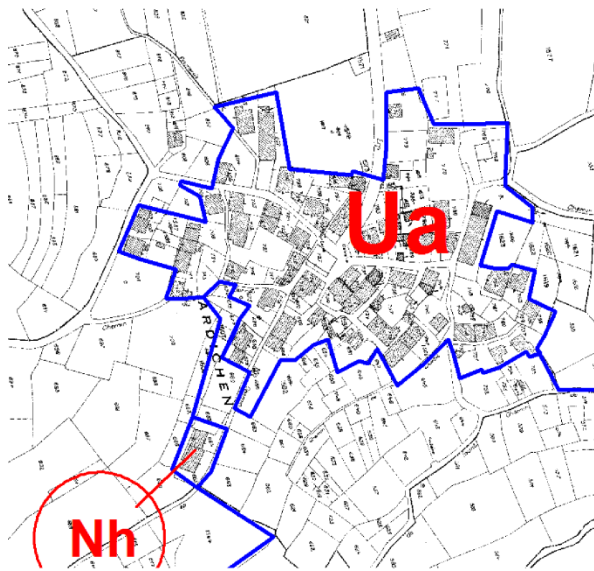


### 3.1.5 Changement de destination à Ardichen

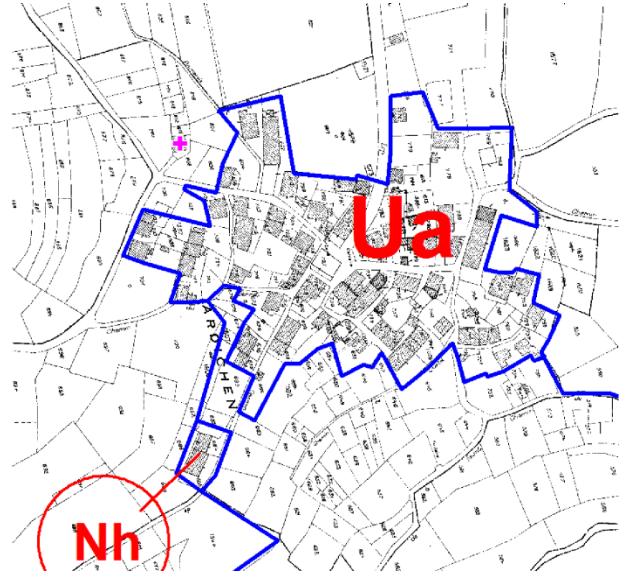


○ Hameau      ● demande de changement de destination

CARTE DE LOCALISATION DE LA DEMANDE DE  
CHANGEMENT DE DESTINATION A ARDICHEN



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EN PROJET

### → Etat des lieux :

#### ◆ Qualité architecturale :

La grange est caractéristique des granges foraines du Haut Couserans. Les façades sont en pierre (avec chaînages d'angle en pierres de taille), à l'exception d'une partie de la façade sud et de la façade nord, qui sont en parpaings. Les encadrements sont en bois. La toiture est en bac acier de couleur grise. L'ensemble présente un intérêt patrimonial modéré.

#### ◆ Voirie :

La grange est implantée en bordure d'une voie communale goudronnée.

#### ◆ Réseaux :

- × Réseau AEP : la grange est raccordable au réseau AEP du hameau (à moins de 10m de la parcelle).
- × Assainissement autonome possible.
- × Défense incendie : Un réservoir PEI de 30m<sup>3</sup> est implanté au lieu-dit « la Sarrade », à moins de 700m de la grange (530m à vol d'oiseau).
- × Electricité : La grange est desservie (réseau basse tension de capacité suffisante à moins de 30m).

#### ◆ Hydrographie :

Absence de réseau hydrographique dans le site et ses abords. Le ruisseau le plus proche coule au sud du hameau d'Ardichen (à environ 260m de la grange) ; il s'agit d'un ruisseau élémentaire se jetant dans l'Arac.

#### ◆ Qualité environnementale du site:

La grange est implantée sur un terrain agricole constituant un pacage (code Corine Biotope 38.1), de faible intérêt environnemental, avec une pente assez forte de 20 à 25%. Quelques fragments de lande à fougère aigle (Corine Biotope 31.86), également de faible intérêt environnemental, sont également présents ponctuellement, notamment aux abords de la grange. On notera également la présence de quelques arbres, dont un chêne remarquable, localisé à une quinzaine de mètres.



### ♦ Qualité paysagère du site:

La grange est située dans le prolongement du hameau d'Ardichen, à l'interface entre le terroir agricole herbager extensif (pacages) et le bâti traditionnel du hameau, bien préservé et à ce titre patrimonial. A noter la présence de 2 carcasses de véhicules à proximité immédiate de la grange, qui constituent un petit point noir paysager.

### → Analyse des impacts :

#### ♦ Impacts sur le réseau hydrographique:

Néant.

#### ♦ Impacts sur l'activité agricole:

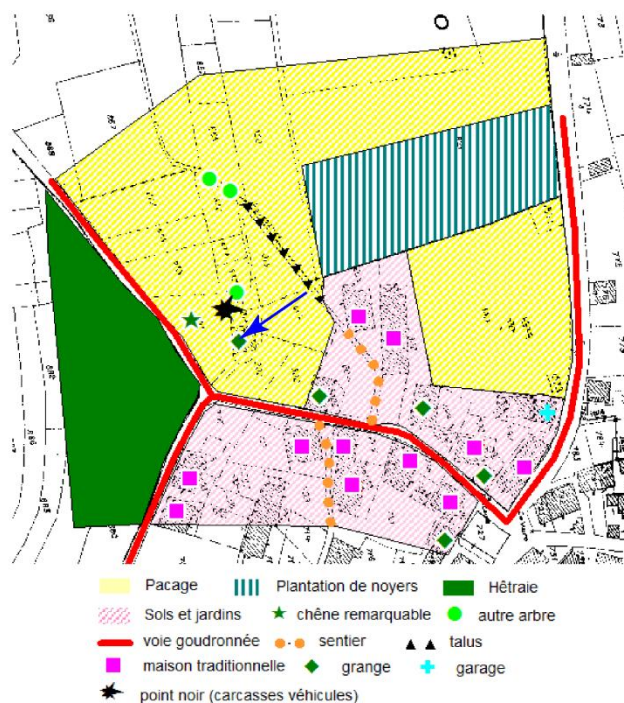
La grange, ainsi que les parcelles voisines 808 et 1776, appartiennent à Mme Marie Chantal SOUQUET, agricultrice retraitée du Gaec du Verger, géré par 2 de ses enfants. L'impact sur l'activité agricole est nul.

#### ♦ Impacts sur le milieu naturel:

L'impact sur l'environnement est négligeable.

#### ♦ Impacts sur le paysage:

L'impact sur le paysage sera positif si on enlève les 2 carcasses de véhicules, et si la restauration de la grange permet d'occulter les façades en parpaings par un enduit ou un bardage bois.



CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE GRANGE à ARDICHEN





Vue sur la façade sud de la grange



Vue sur la façade nord de la grange



Vue sur la façade est de la grange



La grange (dont on voit un angle au 1er plan) est dans la continuité du hameau



Carcasses de véhicules à enlever



La grange est implantée dans un îlot pacagé

### 3.1.6 Ajout d'éléments de paysage à protéger

#### ◆ Objectif :

3 arbres remarquables ont été identifiés dans la zone agricole, à proximité d'une grange à Chartaigou/la Cape.

Ces 3 arbres sont localisés sur le plan de zonage comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme.

#### ◆ Justification :

Ces 3 arbres remarquables sont en lien avec la demande de changement de destination de la grange de Chartaigou/la Cape, qui n'a finalement pas été retenue à la suite des avis des personnes publiques associées.

### 3.1.7 Changement de classement d'une zone AU2 en AU1 et suppression de l'emplacement réservé n°10

#### ◆ Objectif :

La zone à urbaniser située dans le hameau de Saint-Pierre au lieu-dit « Dougnac » est classée en zone AU2 dans le PLU actuel. L'urbanisation n'y est possible que sous forme d'une seule opération d'ensemble.

L'objectif consiste à reclasser cette zone en zone AU1, admettant les opérations individuelles.

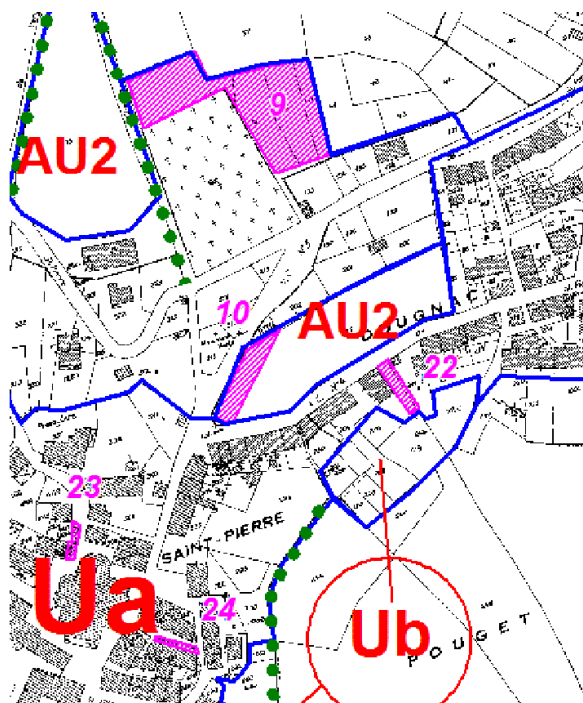
#### ◆ Justification :

Au moment de la réalisation du PLU, le terrain était privé, et le classement en zone AU2 était justifié pour éviter la construction d'une seule maison d'habitation sur l'ensemble du terrain. Entre-temps, la commune en a fait l'acquisition avec 2 scénarios possibles :

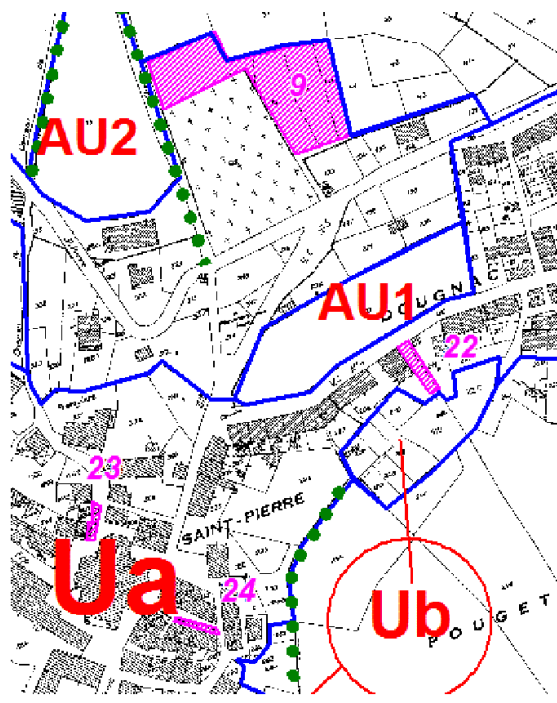
- Soit permettre la construction de 2 maisons d'habitation,
- Soit créer un commerce de proximité à l'échelle de la commune avec parking.

La commune ayant désormais la maîtrise foncière de la zone à urbaniser, il n'y a plus lieu de classer la zone à urbaniser en zone AU2.

Parallèlement, l'emplacement réservé n°10 est supprimé, la commune en ayant fait l'acquisition foncière.



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EN PROJET

### 3.1.8 Suppression de l'emplacement réservé n°2

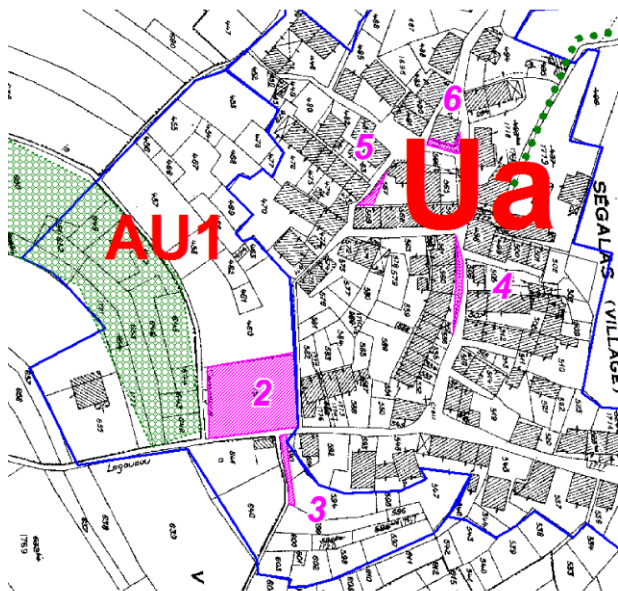
#### ♦ Objectif :

Au PLU actuel, l'emplacement réservé n°2 avait une surface de 696m<sup>2</sup>. Suite à une négociation avec le propriétaire, qui a permis l'achat par la commune de 111m<sup>2</sup>, l'emplacement réservé a permis la création d'un parking.

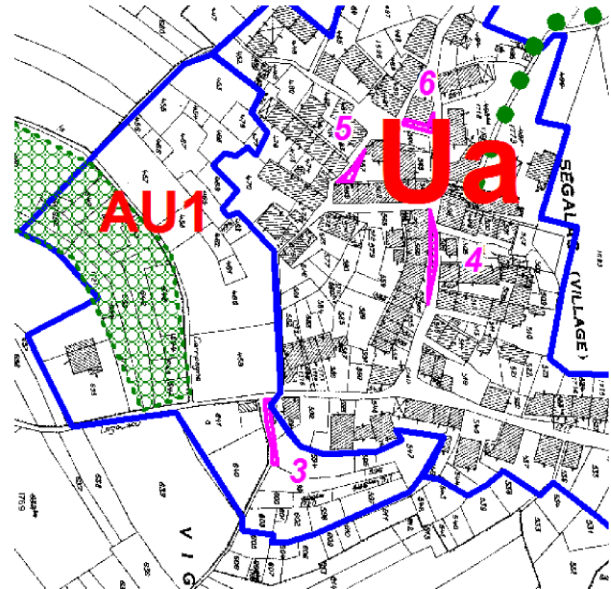
#### ♦ Justification :

Le parking ayant été réalisé, l'emplacement réservé n'a plus sa raison d'être.





EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EN PROJET

### 3.1.9 Création de l'emplacement réservé n°26

#### ◆ Objectif :

L'objectif consiste à élargir un chemin d'accès dans le hameau de Boussan.

#### ◆ Justification :

Confer §3.1.2 changement de destination dans le hameau de Boussan (problématique liée à l'amélioration de l'accès).

## 3.2 MODIFICATION PORTANT SUR LE REGLEMENT ECRIT

### 3.2.1 Modifications portant sur les maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N

→ Dans la première modification simplifiée, seront ajoutés les alinéas suivants (en rouge ce qui est modifié) :

Articles A2 et N2:

- L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et sans dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale (ancien + neuf),
- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 40 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m<sup>2</sup>,

Article A2 :

- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole : l'alinéa 5 est supprimé :

~~Les constructions annexes liées à l'habitation de l'exploitant (garage, abris, piscine...) à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate de la maison d'habitation existante, dans un rayon maximum de 20m autour de ladite maison sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée et d'être en harmonie avec l'existant [...]~~

Articles A9 et N9 :

~~Non réglementé~~

~~L'emprise au sol des habitations est limitée à 200m<sup>2</sup>.~~

~~L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes mais non compris les piscines, ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>. La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m<sup>2</sup>.~~

Articles A10 et N10:

- ~~La hauteur maximale des annexes à l'habitat est fixée à 3.5 m en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère~~

#### ♦ Justification :

Règlementairement, il n'est pas possible de créer de nouvelles zones Nh autour des constructions isolées existantes. Il est par contre possible, dans le cadre d'une modification simplifiée, de modifier le règlement des zones A et N afin d'autoriser sous conditions les extensions des maisons d'habitation existantes et la création d'annexes.

L'article L151-12 du code de l'urbanisme stipule :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Le règlement modifié précise donc dans les articles 2, 9 et 10 des zones A et N la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes.

### 3.2.2 Modifications concernant une erreur matérielle

✓ Dans le PLU actuel, le règlement de la zone Ua10, alinéa 1 stipule :

*La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 7 m. Il en est de même pour les constructions implantées en limite latérale ou de fond de parcelle.*

→ Dans la première modification simplifiée, cet alinéa sera modifié de la façon suivante :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 7 m, à l'exception des constructions implantées en fond de parcelle ou en limite latérale au-delà de la bande des 20m, pour lesquelles la hauteur est définie dans l'article Ua7.

♦ Justification :

Le SDIAU a soulevé une incohérence présente au sein du règlement écrit :

En effet, 2 hauteurs sont indiquées pour les constructions implantées en fond de parcelle en zone UA :

- × 7m maximum dans le paragraphe des hauteurs (article Ua10),
- × 2.5m maximum dans le paragraphe des implantations (article Ua7).

La commune modifie donc la rédaction du règlement, en précisant que c'est bien la hauteur 2.50m maxi qui est retenue en fond de parcelle et au delà de la bande des 20m pour des motifs d'éclairement, en évitant une sur-densification qui lui serait néfaste.