

département de l'ARIEGE

COMMUNE DE

SOULAN

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITE

DU PLU EN LIEN AVEC LA

DECLARATION DE PROJET D'INTERET GENERAL RELATIVE
A LA REALISATION D'UN PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

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

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



OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

Soulan se situe dans un secteur dynamique du département. (Ariège : croissance de 11,3% entre 1982 et 2009; canton de Massat : 10,4%). De ce fait, la commune bénéficie d'évolutions socio-économiques plutôt favorables. Le déclin démographique et l'exode rural sont stoppés, la croissance est réelle, la population rajeunit. Le rythme de cette croissance reste relativement modérée ce qui est un avantage, car ce type de croissance ne risque pas de compromettre l'équilibre communal, mais aussi une fragilité compte tenu du poids démographique relativement faible de la commune : le départ d'une ou deux familles peut suffire à inverser la tendance. Il est donc essentiel de consolider cette croissance voire de la renforcer quelque peu. Par ailleurs, la structure du parc logement apparaît déséquilibrée en faveur des résidences secondaires. Cette vocation de villégiature a des impacts très bénéfiques en matière de reprise et de réhabilitation du patrimoine bâti mais génère également des retombées économiques essentiellement sur les entreprises du BTP. Elle a néanmoins des incidences plus négatives en terme de coût du foncier et de disponibilités en logements pour des personnes souhaitant réellement vivre sur place (il n'y a quasiment plus de logements vacants susceptibles d'être réhabilités sur la commune). Les incidences sur la vie locale sont également assez faibles. Le principal enjeu de l'élaboration du PLU de Soulan est de réussir à développer l'accueil d'habitants permanents qui conforteront réellement la croissance. L'objectif a été d'identifier des espaces constructibles attractifs pour ce type de population, à savoir des actifs travaillant dans le bassin d'emplois de St Giron (20mn de voiture) et souhaitant habiter à Soulan de façon permanente.

Le PLU a été défini par rapport à l'objectif démographique que la commune souhaite atteindre à l'horizon d'une dizaine d'années. A Soulan, cet objectif a été fixé à **400 habitants en 2022**, soit une cinquantaine d'habitants permanents supplémentaires à cet horizon. Un nombre relativement modeste mais une croissance d'environ 13% par rapport à 2012. A l'échelle de la commune c'est un objectif ambitieux mais crédible compte tenu :

- de la proximité de St Giron, pôle d'emplois et de services relativement important ;
- du bon contexte socio-économique cantonal ;
- du contexte général, plutôt favorable aux petites communes rurales sachant proposer un cadre de vie agréable, préservé et sécurisant.

L'objectif démographique est basée sur une prolongation des tendances actuelles jusqu'en 2014 (+0,65% par an) - *c'est à dire jusqu'à ce que les effets du PLU sur l'attractivité communale se fassent sentir* - puis à partir de cette date, une accélération à 1,2% de croissance par an. Soulan compte 355 habitants en 2012, la commune comptera ainsi environ 400 habitants en 2022. soit 45 habitants supplémentaires.

Cet objectif de croissance est relativement ambitieux mais il reste suffisamment modéré pour ne pas compromettre l'équilibre économique, social et financier de la commune.

Un accroissement de population de l'ordre de 45 personnes correspond à une vingtaine de constructions à usage d'habitation (2,3 personnes par logement en moyenne). A ce nombre, il convient d'ajouter les constructions relevant de mouvements internes à la commune (concernant des personnes déjà domiciliées sur Soulan). Dans la mesure où il n'y a quasiment plus de logements

vacants, le PLU doit prévoir la création d'une trentaine de nouveaux logements destinés à l'habitat permanent à l'horizon 2022. Ceci correspond à une moyenne de 3 nouveaux logements par an. Ce rythme est supérieur à celui enregistré sur la période 1999/2012 ce qui est logique compte tenu du fait que l'un des enjeux majeurs du PLU est de dynamiser la croissance.

Il convient cependant de rappeler que les résidences secondaires correspondent à plus de 60% du parc logement de Soulan. Elles restent un élément essentiel de l'économie communale et une nécessité puisque cela permet de préserver et d'entretenir le patrimoine architectural de la commune. En effet, l'immense majorité de ces résidences est créée dans le cadre de réhabilitation de granges. Le potentiel dans ce domaine est énorme (Soulan en compte plusieurs centaines), mais le coût d'achat et de réhabilitation des granges les rendent rarement envisageables pour de l'habitat permanent, c'est pourquoi il est indispensable que le PLU crée une double offre adaptée et suffisante :

- ✓ En terrains à bâtir pour maintenir et renforcer l'attractivité résidentielle de Soulan (résidences principales);
- ✓ En granges à réhabiliter pour maintenir l'attractivité de villégiature de la commune (résidences secondaires).

En terme de besoin en surfaces constructibles 3,5 hectares seraient nécessaires pour atteindre l'objectif (superficie moyenne 1000m² par logement) mais, le territoire étant assez difficile notamment du fait du morcellement parcellaire et de la topographie, un coefficient de rétention foncière de 20% a été appliqué. En effet, tous les terrains libres de construction inclus dans le périmètre des zones constructibles ne seront pas forcément mis en vente dans les 10 ans à venir.

Objectif de développement :

**Croissance de l'ordre de 13%, pour une population d'environ 400 habitants en 2022 ,
4 hectares constructibles dédiés au développement de l'habitat permanent et un volant de granges
à réhabiliter suffisant pour maintenir la dynamique de villégiature.**

PRINCIPES RETENUS

PRESERVER LES ACTIVITES ET LES TERRES AGRICOLES

L'agriculture est le fondement de l'économie, de l'identité et des paysages de Soulan. Si le nombre de sièges d'exploitation présents sur la commune a reculé au cours des dernières décennies et même si la surface agricole utile communale (SAU) ne couvre qu'une petite partie du territoire communal, le PADD affirme la vocation agricole communale : les terres agricoles de la commune sont préservées et le choix et la délimitation des zones constructibles a été dictée par la volonté de limiter au maximum les risques de concurrence entre habitat et agriculture. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une réflexion visant à mettre la valorisation du potentiel agricole de la commune au cœur du projet communal a été lancée avec les différents partenaires, notamment la Chambre d'Agriculture et la Fédération pastorale.

DYNAMISER LA COMMUNE ET ECONOMISER LE TERRITOIRE

L'objectif du PADD est de favoriser le développement communal tout en veillant à ne pas créer les conditions d'une accélération trop forte de la croissance qui compromettrait l'équilibre économique, social et financier de la commune ainsi que son identité et son cadre de vie. Cet objectif passe par un contrôle strict des possibilités d'accueil de nouveaux habitants sur la commune en terme de superficies. La stratégie d'urbanisation mise en place vise à porter la population permanente autour de 400 habitants, soit 45 habitants supplémentaires à l'horizon 2022. Dans cet objectif, le PADD prévoit l'ouverture d'environ 4 hectares constructibles. La stratégie d'urbanisation mise en place est ainsi économe du territoire, des finances locales et des paysages communaux. Les villages de Boussan, Ségalas, St Pierre et Buleix ont été retenus pour accueillir le développement. Un peu plus d'une vingtaine de granges à réhabiliter a été identifiée afin de maintenir la vocation de villégiature de la commune.

PRESERVER L'IDENTITE VILLAGEOISE ET LE PATRIMOINE NATUREL

Soulan est une commune particulièrement préservée : les villages ont gardé leurs formes urbaines traditionnelles, le développement récent est modéré et reste discret. Le paysage montagnard est structuré et entretenu par les activités agricoles, les milieux naturels sensibles sont nombreux et peu menacés. Cette structuration forte du territoire communal a été protégée : les plus belles perspectives sur les villages portant l'identité communale ont été protégées, conformément à la loi montagne, l'urbanisation ne pourra se faire que dans la continuité des villages dans les secteurs où les enjeux agricoles et paysagers sont les moins importants.

Une exception au principe de l'urbanisation dans la continuité des villages et des hameaux est autorisée pour la réalisation du projet de Parc résidentiel de Loisirs (étude dérogatoire à la loi Montagne).

La stratégie mise en place permet le développement des villages dans le respect de leurs implantations et de leurs limites traditionnelles : pentes, boisements et terres agricoles. Les

granges présentant un intérêt patrimonial et architectural et respectant les conditions rendant possible leur réhabilitation ont été identifiées.

REFLECHIR AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES

A court terme, l'objectif est de développer la vocation résidentielle de Soulan pour conforter la croissance, à plus long terme, c'est de faire de Soulan un lieu de vie attractif et vivant. Plusieurs pistes existent pour dynamiser la commune et valoriser notamment son potentiel touristique. L'élaboration du PLU a permis d'amorcer cette réflexion.