

ARIEGE SOULAN

P L U PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

Cabinet d'urbanisme

AMENA-Etudes

33, rue des Lois
31000 TOULOUSE
05.61.99.82.08
06.51.03.50.19
vzerbib1@gmail.com

ELABORATION

Arrêté le : 23 JUIN 2012


Michel ICART
maire



7 JUIN 2013

Approuvé le :

Le maire,



Michel ICART.

Exécutoire le :

RAPPORT DE PRESENTATION

1

SOMMAIRE

PREAMBULE	P. 3
DIAGNOSTIC & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	P. 5
Contexte naturel.....	P. 6
Réseau hydrographique	P. 8
Les milieux naturels	P.14
Les paysages	P.17
BILAN SOCIO-ECONOMIQUE	P.20
La démographie	P.21
Les activités économiques	P.25
Le parc logement.....	P.32
PRINCIPES RETENUS POUR LE PADD	P.34
Perspectives de développement	P.35
Principes du PADD	P.37
ZONAGE et REGLEMENT.....	P.38
Les zones urbaines et à urbaniser	P.39
La zone agricole	P.53
La zone naturelle	P.67
Tableau des surfaces	P.69
CONTRAINTES ET INCIDENCES PLU SUR ENVIRONNEMENT	P.70
Intercommunalité	P.71
Servitudes d'utilité publique.....	P.71
Risques	P.72
Patrimoine	P.74
Bruit.....	P.74
Route à grande circulation	P.74
Captages AEP	P.74
Agriculture.....	P.74
Milieux naturels.....	P.76
Paysages.....	P.79
Loi Montagne	P.79

PREAMBULE

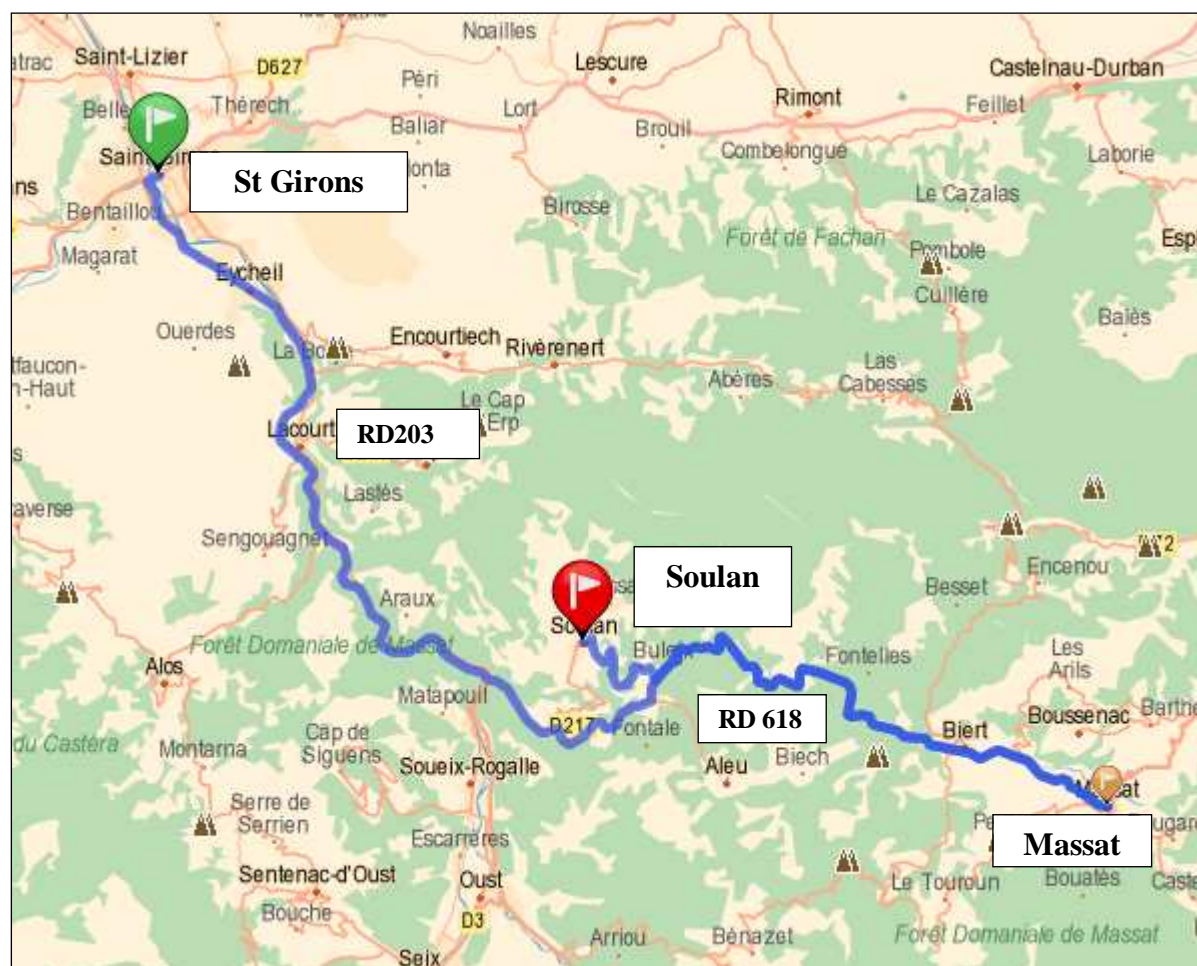
La commune de Soulan a décidé de se doter d'un PLU afin de mieux gérer l'aménagement de son territoire. Ce choix correspond à la volonté de permettre un développement raisonnable et maîtrisé, soucieux de la préservation de l'identité communale.

Les P.L.U. en cours d'élaboration ou de révision peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures à la loi Grenelle II s'ils sont arrêtés avant le 1er juillet 2012 et approuvés avant le 1er juillet 2013. Ces P.L.U. demeurent alors applicables mais doivent intégrer les dispositions de la loi Grenelle II lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016.

En conséquence, la Commune de Soulan souhaite poursuivre l'élaboration de son PLU sous le régime de la loi SRU

Soulan est située au sud-ouest du département de l'Ariège, à une vingtaine de kilomètre au sud-est de St Giron et à 13 km à l'ouest de son chef-lieu de canton, Massat. La commune est desservie par la RD 203 puis la RD 618.

Le Salat longe une partie de son territoire et son affluent l'Arac le traverse dans sa partie médiane.



Soulan appartient à la Communauté de Communes du canton de Massat (6 communes, 1888 habitants en 2008) créée le 17 mars 1999 et est incluse dans le Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises créé par décret du 28 mai 2009.

PARTIE I : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1- CONTEXTE NATUREL

1 - Topographie et exposition

Le territoire de la commune de Soulan s'étend de part et d'autre de l'Arac, rivière montagnarde affluent du Salat. Elle se situe à des altitudes moyennes, comprises entre 470 m au niveau de l'Arac, 956 m au Col d'Ayens et 1360 m au Pic de Calamane.

Au sud de l'Arac, en rive gauche, le territoire se réduit à une bande relativement étroite sur un versant en pente forte exposé au nord ; cette partie de la commune n'est occupée que par la forêt de hêtres. Sauf en vallée, à proximité de la rivière, on ne trouve aucune habitation dans ce secteur.

Au nord de l'Arac, en rive droite, la commune offre un large territoire sur un grand versant exposé au sud. C'est dans cette partie de la commune que l'urbanisation s'est développée en nombreux petits hameaux. La topographie présente plusieurs secteurs en pentes douces à moyennes, favorables à l'installation humaine et à l'agriculture. Dans cette partie de la commune, entre 600 et 800 mètres d'altitude, les bois n'occupent que les versants les plus raides ; tout le reste est occupé par des prairies permanentes.

2 - La géologie et les sols

Le cours de l'Arac suit le contact entre des formations de calcaires durs du Crétacé au sud et des formations de l'Ere Primaire au nord.

En rive gauche de l'Arac, le versant exposé au nord se situe sur des calcaires très durs, plus ou moins métamorphisés en marbres. Les sols, développés dans des formations d'éboulis, sont constitués d'argiles de décalcification ; en raison de la topographie, ils sont généralement peu épais. Leur morphologie et leur exposition font que leur valeur agronomique est faible, ce qui explique leur occupation par la forêt.

En rive droite, on a, sur le versant sud, plusieurs ensembles géologiques :

- un massif granitique à l'ouest d'une ligne passant par le Col d'Ayens, Boussan et Buleix,
- une auréole de métamorphisme au contact de ce granit immédiatement à l'est,
- des formations sédimentaires primaires (grès, schistes et argiles) sur la moitié est du territoire.

En terrain granitique et métamorphique, on a des sols développés dans des matériaux d'altération des roches, sableux à sablo-argileux, acides, de profondeur irrégulière en fonction de la topographie. Sur les formations sédimentaires, les sols sont généralement sablo-argileux à argilo-sableux et acides ; leur épaisseur est également irrégulière. Sur le plan agronomique, ces sols offrent de bonnes potentialités pour les prairies ; ils ont besoin d'être amendés par des apports calciques afin de relever le pH.

Les terrains granitiques sont le siège de nombreuses petites circulations d'eau qui se font à la faveur des fissures de la roche ou sous forme de circulations hypodermiques. Elles donnent de petites sources dont certaines ont pu être captées pour alimenter la commune en eau potable ; dans les prairies, elles peuvent aussi former des mouillères. En terrain sédimentaire, on peut aussi avoir

des circulations d'eau dans les couches perméables (calcaires, grès), donnant également de petites sources ou des mouillères.

Dans les pâturages, les mouillères sont parfois aménagées pour donner des points d'eau destinés à l'abreuvement du bétail.

3 – Les atouts du milieu naturel

Les caractéristiques du versant de la commune exposé au sud présentent de nombreux paramètres favorables aux activités d'élevage :

- l'exposition au sud assure un réchauffement rapide à la sortie de l'hiver, permettant une reprise rapide de la végétation et une mise à l'herbe précoce des animaux,
- les sols ont des potentialités agronomiques correctes, donnant des prairies riches avec une flore variée,
- les secteurs en pente douce permettent une mécanisation des travaux agricoles, notamment pour la fenaison,
- les nombreux points d'eau réduisent la sensibilité à la sécheresse estivale et assure l'alimentation en eau des animaux.

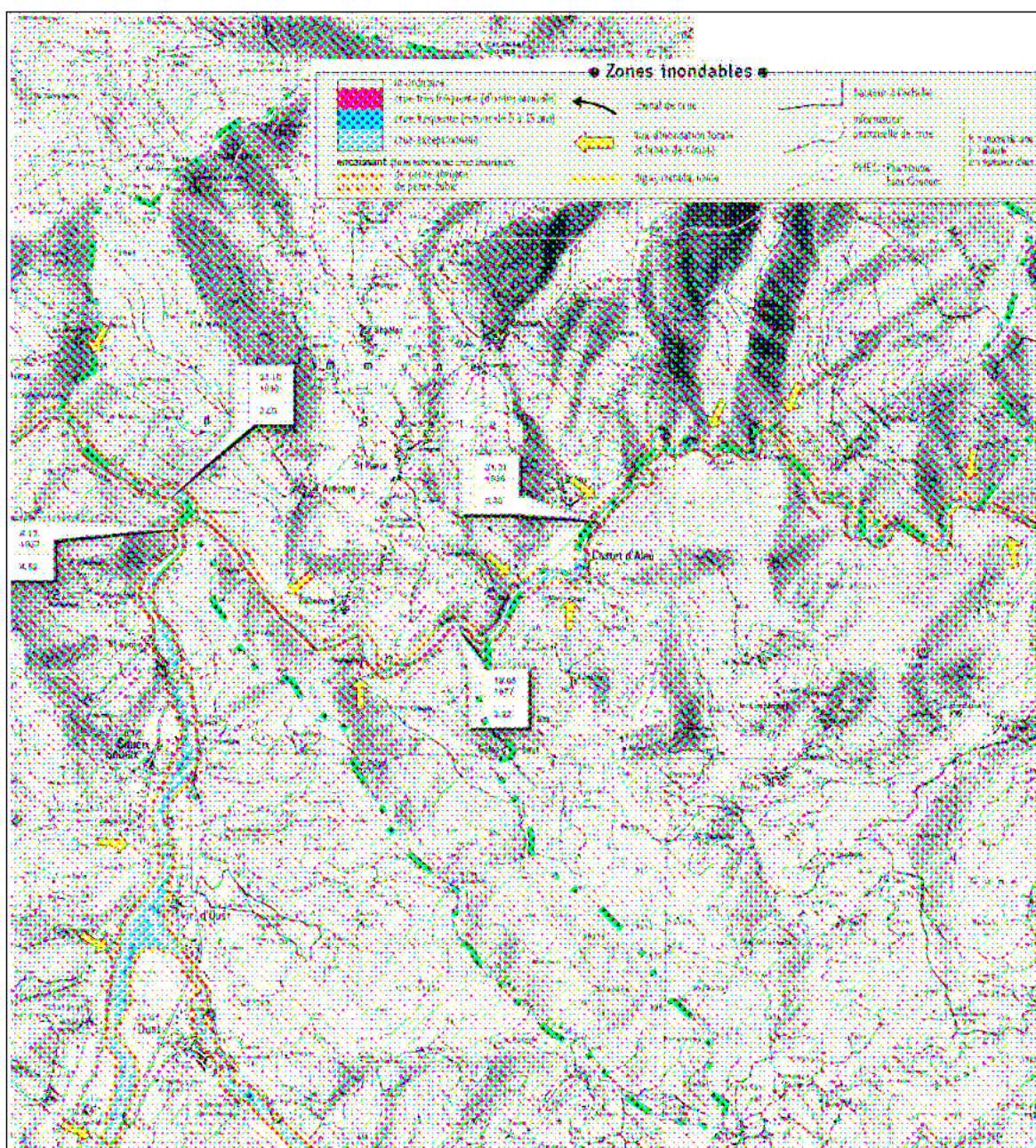
2 - RESEAU HYDROGRAPHIQUE

2 - Le réseau hydrographique

Le territoire communal de Soulan est parcouru par des nombreux écoulements de surface.

2.1 Les rivières

Deux rivières sont présentes sur Soulan : L'Arac et le Salat. La première se jette dans le Salat au niveau du lieu-dit Quercabanac. Une zone inondable réduite, due à l'encaissement des cours d'eau, est associée à ces rivières. Elle est figurée sur la carte 1.



Carte n° 1 : Extrait de la cartographie informative des zones inondables de Midi-Pyrénées (Bassins de l'Ariège et du Salat)

L'Arac et le Salat sont classés en 1ère catégorie piscicole. Les cours d'eau de première catégorie présentent une dominance des salmonidés, dans lesquels la truite vit normalement, associée dans la partie amont aux espèces d'accompagnement de petite taille que sont le chabot, le vairon et la loche, puis plus en aval à des espèces plus grandes, ombre et cyprinidés d'eaux vives en particulier. Ils présentent des peuplements perturbés c'est-à-dire que certaines espèces caractéristiques manquent d'autres peuvent proliférer, ou que des espèces inhabituelles peuvent apparaître.

Le Salat est l'objet d'une mesure de protection des habitats (voir ci-après).

L'Arac est l'exutoire de la quasi-totalité des ruisseaux présents sur le territoire communal.

2.2 Les ruisseaux

Les ruisseaux sont nombreux. Compte tenu de la topographie, ils sont tous globalement orientés nord-sud.

En rive droite de l'Arac, on trouve, d'ouest en Est: le Riou Moulé, le ruisseau de Planquette, le ruisseau de Quaire recevant les ruisseaux de Pointic et de la Planquette, le ruisseau de Mouliques, le ruisseau de Buleix, le ruisseau d'Espans, le ruisseau des Malaises.

En rive gauche, on trouve le Ruisseau du Régudé et de Sahuquet alimenté par les ruisseaux de Sarde et de las Picatères.

2.3 Les sources, fontaines et captages

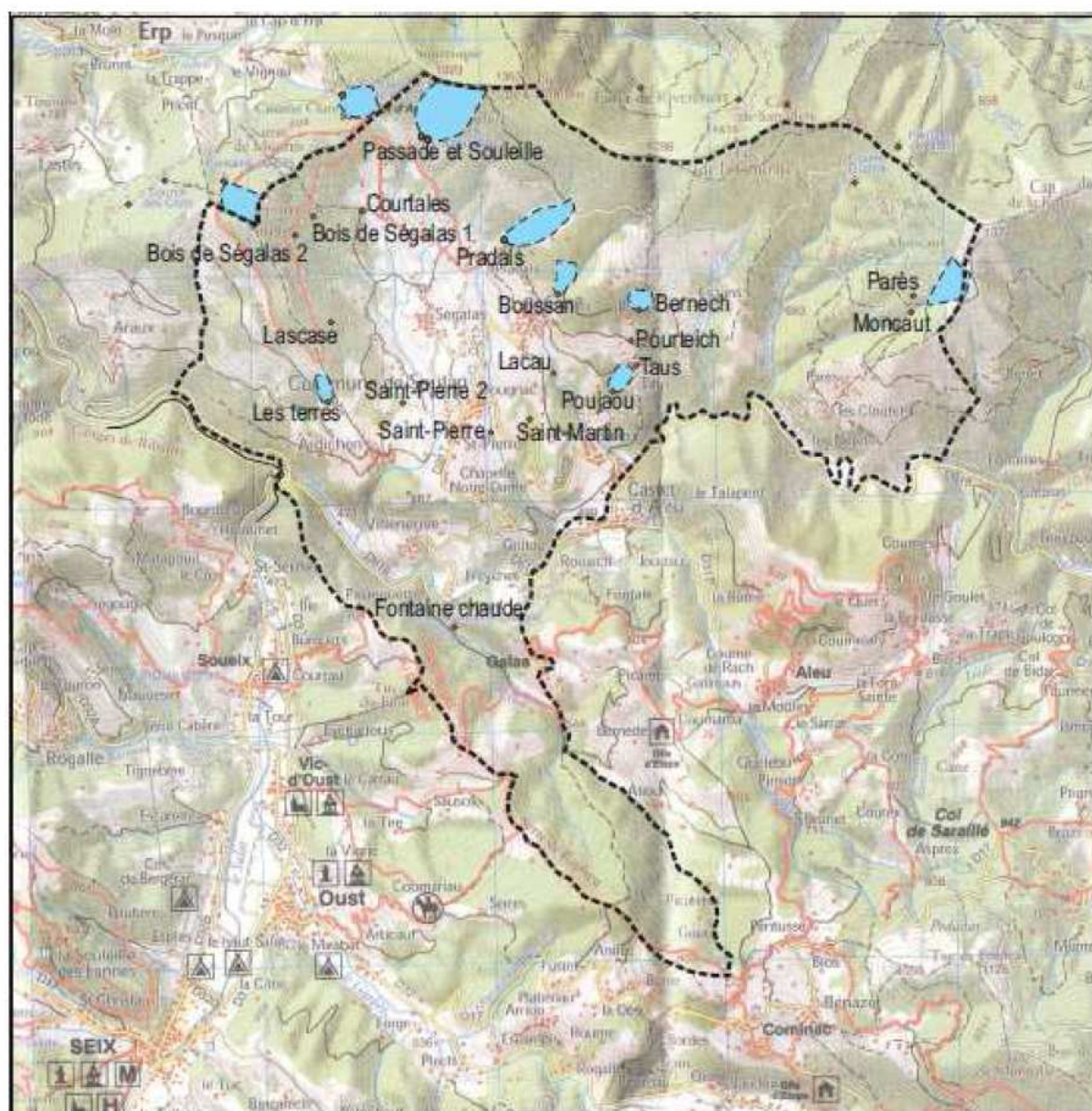
Le territoire de Soulan compte de nombreuses sources, fontaines et captages utilisés ou non pour l'alimentation humaine.

Dans le cadre de la procédure de rationalisation de l'alimentation en eau potable, seuls 3 zones de captage à usage collectif seront conservées, à horizon 2020-2025, sur la commune pour alimenter les habitations : captages et sources de Souleille, Boussan et Pares. La ressource de Souleille sera la ressource principale pour l'alimentation en eau potable ; Les deux autres captages interviendront en complément.

Des périmètres de protection sont définis afin de protéger la ressource. Concernant la source de Souleille la D.U.P. a été arrêtée le 08 juillet 2009, pour la source de Parès, la DUP a été arrêtée le 2 mai 2012. Pour le point de captage de Boussan, la procédure est en cours .

La définition des différents périmètres s'accompagne d'un certain nombre de restrictions (pratiques, intrants, ...) : se reporter aux articles 8 à 10 de la D.U.P. pour le captage de Souleille.

Aucun périmètre de protection n'est défini pour les captages privés.



LEGENDE




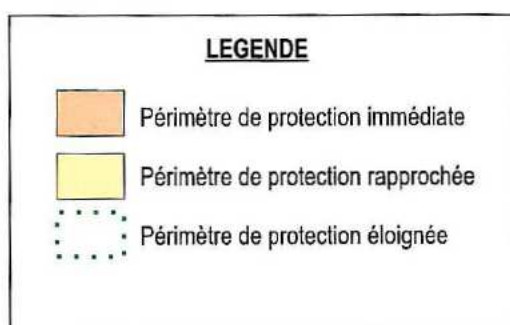
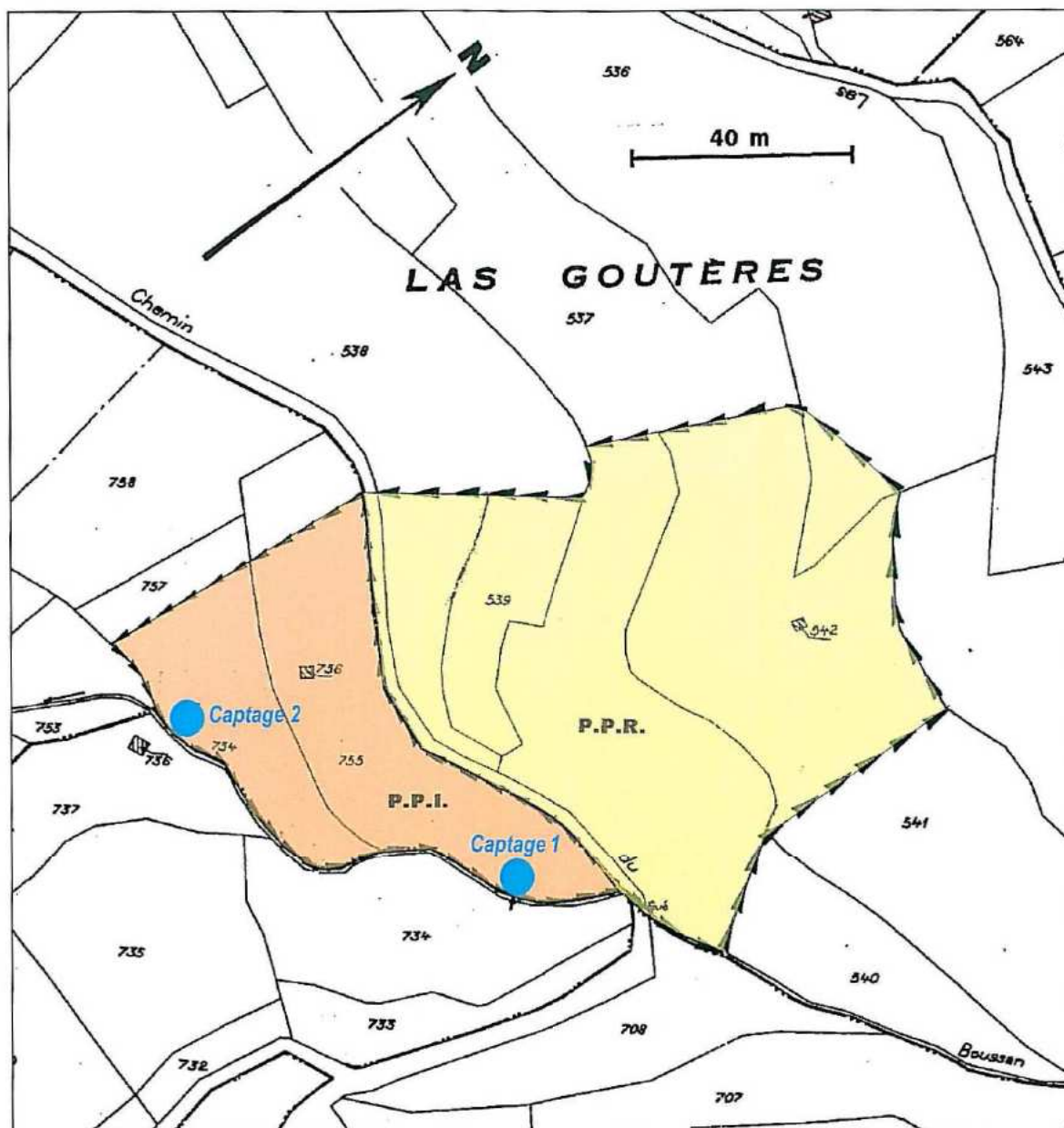
-  Source, captage
 -  Limite communale
-
-  Périmètre de protection éloignée

Figure 1 : Source de Souleille et
périmètres associés

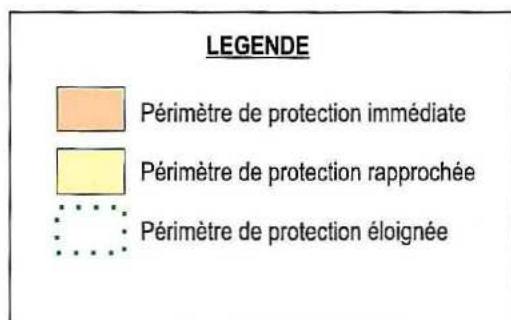
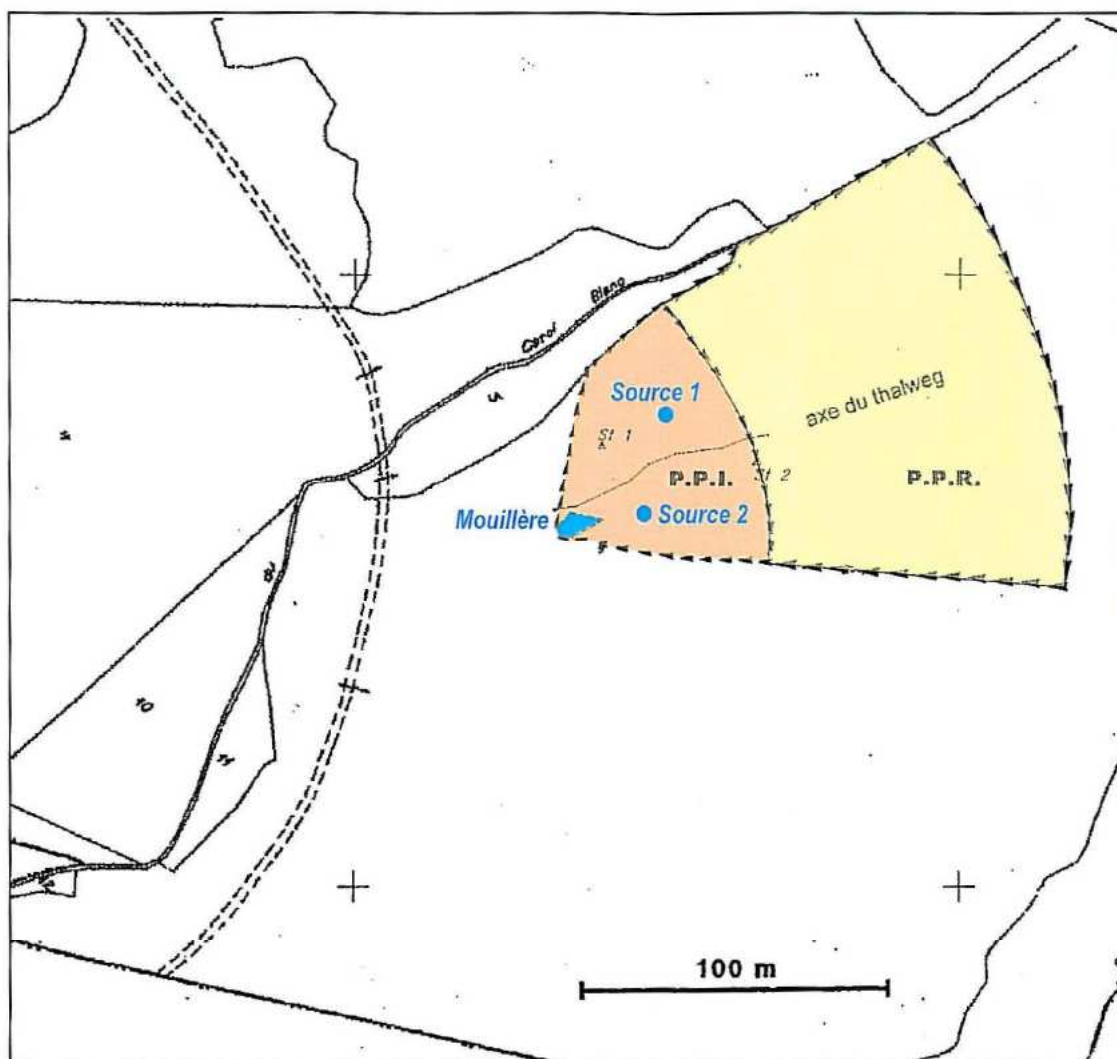


Etude : Commune de Soulan
Plan Local d'Urbanisme
Etude des contextes environnemental et agricole

Vincent LARSONNEAU
Bureau d'Etudes Conseils en
Agriculture, Assainissement,
Aménagement, Environnement

Figure 2 : Captages de Boussan et
périmètres associés

Source : avis hydrogéologue agréé (Mars 2009)



Etude : Commune de Soulan
Plan Local d'Urbanisme
Etude des contextes environnemental et agricole

Vincent LARSSONNEAU
Bureau d'Etudes Conseils en
Agriculture, Assainissement,
Aménagement, Environnement

Figure 3 : zone de captage de Pares et
périmètres associés
Source : avis hydrogéologue agréé (Décembre 2007)

3 - LES MILIEUX NATURELS

3 – Les espaces naturels protégés

Le territoire communal, du fait de son caractère montagnard préservé, offre de nombreuses richesses naturelles. Ainsi, des secteurs de la commune sont inventoriés en ZNIEFF car ils ont été identifiés comme - étant particulièrement intéressants sur le plan écologique,

- participant au maintien des grands équilibres naturels ou
- constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

A ces sectorisations peuvent se superposer des zones d'inventaires régies par des directives européennes.

3.1 Zonages généraux : réseau NATURA 2000, ZNIEFF de type 2

Soulan est concernée, au niveau de sa limite communale marquée par le Salat par une **zone spéciale de conservation** du réseau site Natura 2000 : « **Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste** » (FR 7301822). Cette classification est régie par la directive européenne du 21/05/1992, dite « directive Habitats », relative à la conservation des habitats naturels définie les sites d'intérêt communautaire. A l'heure de la rédaction de cette étude, le document d'objectif est en cours de réalisation par la FDAAPPMA de l'Ariège. Soulan est également concernée par deux ZNIEFF de type 2. Ce sont des ensembles géographiques vastes qui désignent un ensemble naturel dont les équilibres généraux doivent être préservés :

o Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type 2 dont l'identifiant SPN est 730012054 « **Massif de l'Arize** » recensée en raison de ses intérêts :

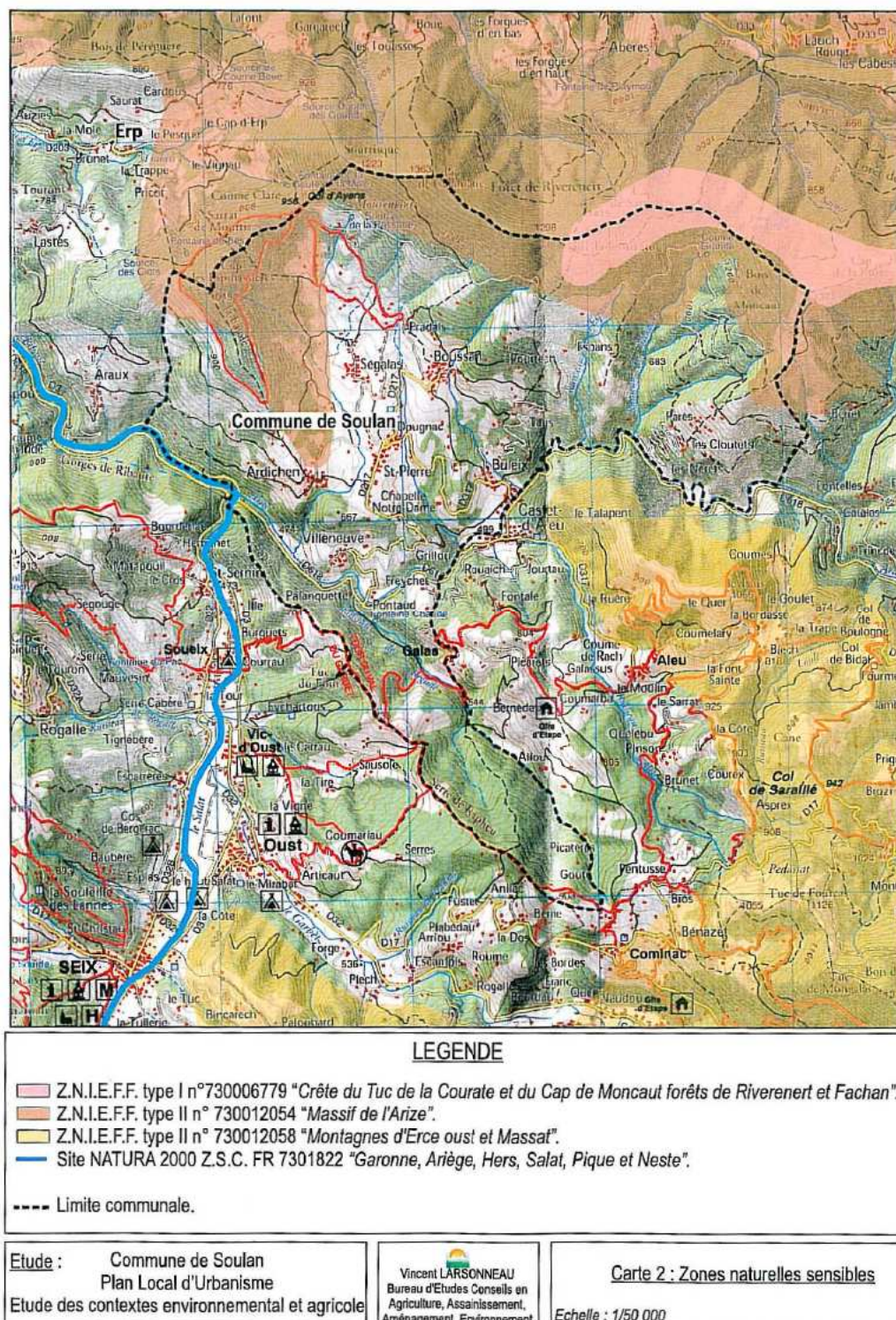
- Floristique : présence de l'Osmonde royale à Riverenert.
- Ecologique : plusieurs mouillères sur les hauteurs, beaux ensembles forestiers.
- Faunistique : présence de Caniopneura aptera aux sources du Baup, du Cerf, du Chat sauvage, du Grand Tétrás et de la Perdrix grise de montagne ; Desman sur l'Artillac

o Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type 2 dont l'identifiant SPN est 730012058 « **Montagnes d'Erce oust et Massat** ». (*emprise très réduite sur Soulan : 1,2 ha soit 0,1% de la surface communale*) recensée en raison de ses intérêts :

- Floristique et phytogéographique : Pique, Massif de Mirabat ;
- Faunistique : divers isolats de présence de l'Isard, limite de présence du Cerf (au Nord de la zone), Aigle royal, Chauves-souris à la grotte de Quer de Massat.
- Minéralogique et écologique : gisement de lherzolite de l'étang de Lherz, et zone tourbeuse. Réseaux karstiques dans toute la partie Sud de la zone.

3.2 Inventaires précis

La ZNIEFF de type 1 « Crête du Tuc de la Courate et du Cap de Moncaut forêts de Riverenert et Fachan » (identifiant SPN : 730006779) est incluse dans la ZNIEFF de type 2 relative au Massif de l'Arize. Elle présente un intérêt faunistique lié à la présence du Chat sauvage et d'une population de Cerfs introduite en 1956 en forêt de Riverenert et en forêt de Fachan. Cette sectorisation plus précise traduit un enjeu de préservation des biotopes concernés.



3.3 ZNIEFF de deuxième génération

Les ZNIEFF sont actuellement en cours de révision. Pour Soulan, ces ZNIEFF de 2ème génération sont en attente de validation par le MNHN. Si les versions provisoires sont validées, la commune devrait être concernée par deux ZNIEFF de type 2 (vastes ensembles) et quatre ZNIEFF de type 1 (inventaires précis) :

- o ZNIEFF de type 2 « **Massif de l'Arize** » et ZNIEFF de type 1 « **Massif de l'Arize, Versant Sud** » et « **Massif de l'Arize, zone d'altitude** » : 83% du territoire de Soulan serait concerné ;
- o ZNIEFF de type 2 « **Montagnes d'Erce Oust et Massat** » qui concernerait 16% de la surface communale ;
- o ZNIEFF de type 1 « **Arac et affluents, en aval de Le Port** » ;
- o ZNIEFF de type 1 « **Le Salat et le Lens** »

4 - LES PAYSAGES

La charte du PNR Pyrénées ariégeoises a identifié 3 secteurs comme particulièrement remarquables et à préserver en priorité ;

- ♦ Les paysages aux abords du village de St Pierre (P5) caractérisés par de grandes parcelles de prairies fauchées ou pâturées et cerclées de haies;
- ♦ Le Col d'Ayens recensé comme point panoramique remarquable (V13, source : charte PNR)



- ♦ La vue depuis la Piste forestière du Taus recensé comme point panoramique remarquable (V14, source : charte PNR).



Au-delà de ces grands sites, c'est la totalité du territoire communal qui présente des paysages remarquables de préservation et de variété, mis en scène par la topographie, la végétation et les activités agricoles. Les reliefs boisés qui bordent la partie nord du territoire créent un amphithéâtre protégeant la vallée où le bocage agricole, les ripisylves des ruisseaux et les nombreux villages dessinent un tableau champêtre intemporel remarquable.

Les paysages intimes sont nombreux : sur une grange isolée au milieu d'un pré ou d'un bois, sur un secteur de bocage ou un verger... et les « grandes » perspectives spectaculaires :

- Depuis les reliefs sur la vallée agricole et les villages ;
- Depuis la vallée sur son écrin montagneux ;
- Sur l'ensemble de la chaîne pyrénéenne, omniprésente vers le sud.



Les nombreux villages ou hameaux ne présentent pas de bâtiments spectaculaires, mais un bâti rural de qualité, souvent bien réhabilité. Le développement modéré de la commune a préservé l'authenticité de ces villages agricoles. Si les abords de St Pierre sont emblématiques de la commune, on peut en dire autant de ceux des autres villages. Le PNR attire d'ailleurs l'attention sur ceux d'Ardichen, de Ségalas ou de Buleix.

Le territoire est également essaimé d'un très grand nombre de *granges traditionnelles* de plus en plus souvent réhabilitées ou simplement préservées dans le respect de leur intégrité architecturale. Ce petit patrimoine est lui aussi emblématique de la commune.

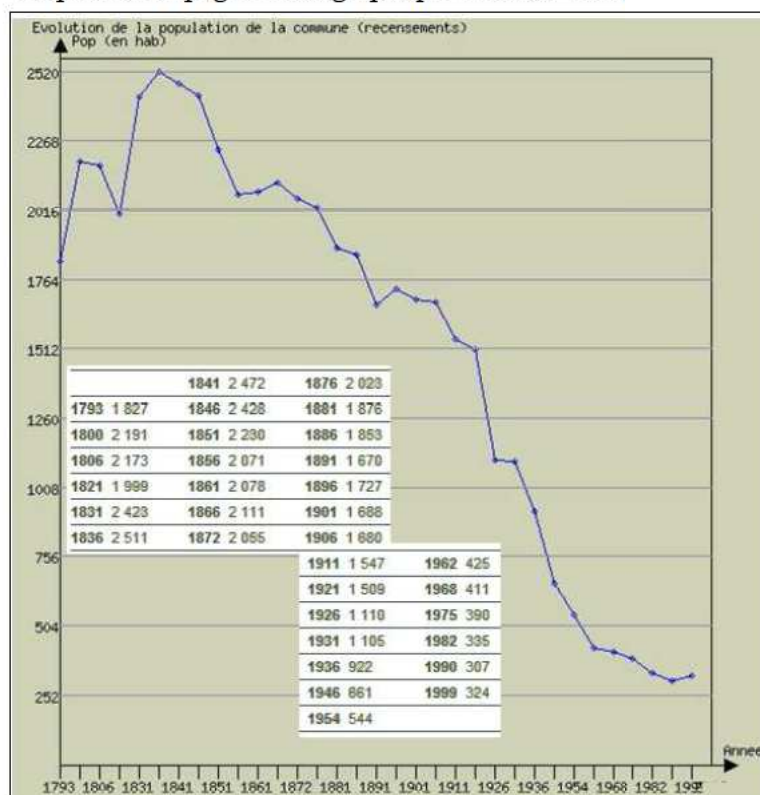


On ne trouve quasiment aucun points noirs paysagers sur le territoire. Un bâtiment en ruine ou mal entretenu, un dépôt de matériaux ou un terrassement inopportun... mais c'est surtout le mitage des constructions à usage d'habitation qui menace les paysages communaux : une urbanisation diffuse, heureusement jusqu'ici très limitée, pourrait, si elle se généralisait, dénaturer les abords des villages.

PARTIE II : BILAN SOCIO-ECONOMIQUE

LA DEMOGRAPHIE

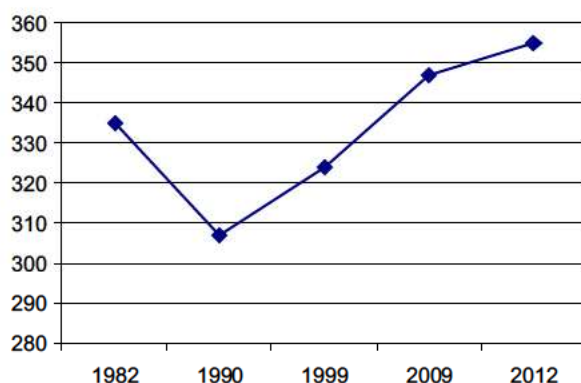
Depuis son apogée démographique atteinte au début du XIX^{ème} siècle (2511 habitants en 1831),



Soulan a connu un important déclin démographique jusqu'à ne plus compter que 307 habitants en 1990.

Depuis une vingtaine d'années, la tendance s'est inversée et la commune a renoué avec la croissance (+13% de 1990 à 2009), dépassant avec 347 habitants en 2009 sa population de 1982. Selon les dernières estimations, depuis la croissance se prolonge au même rythme et la commune compterait 355 habitants en 2012 (375 habitants en comptant la population comptée à part).

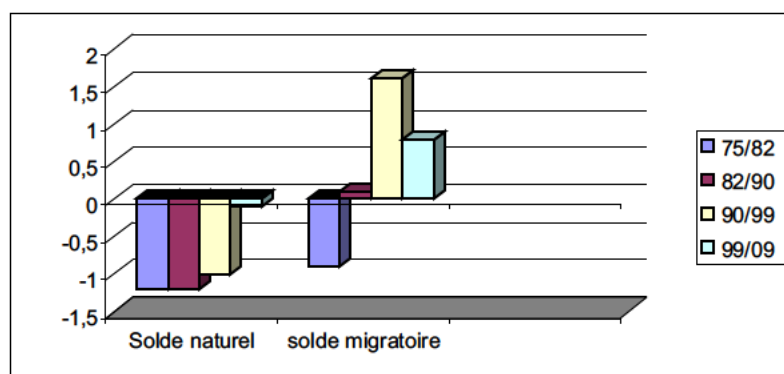
	1982	1990	1999	2009	2012
Population	335	307	324	347	355
Evolution globale		-8,4%	5,5%	7,1%	2,3%



Pour mémoire, rappelons qu'au cours de la même période (1990/2009), la croissance du chef-lieu de canton Massat est légèrement inférieure à celle de Soulan (+12,5%), mais que l'ensemble des autres communes rurales du canton ne voit sa population augmenter que de 8,8%.

Les évolutions démographiques d'une commune sont dues à 2 phénomènes qui, selon les cas se cumulent, s'annulent ou se contrarient : le solde naturel (rapport entre le nombre de naissances et celui des décès) et le solde migratoire (rapport entre le nombre d'installations sur la commune et celui des départs). A Soulan, ces deux indicateurs, après avoir été très déficitaires pendant des décennies, s'améliorent nettement, ce qui explique le retour à la croissance. Le solde migratoire est excédentaire depuis le début des années 80 et il compense le déficit naturel à partir de la fin des années 90. Le solde naturel s'améliore jusqu'à atteindre quasiment l'équilibre en 2009

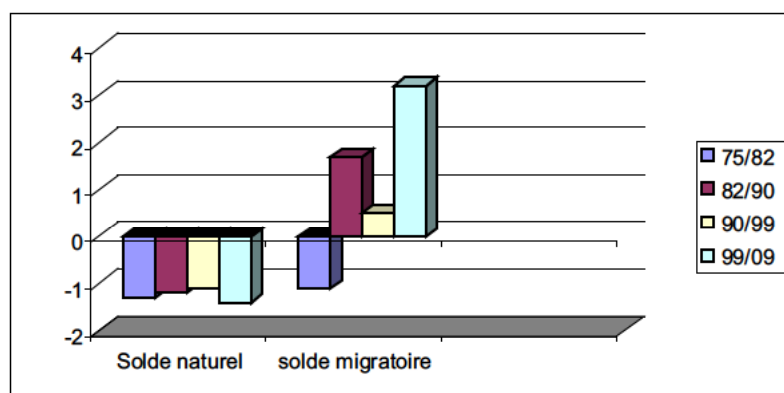
% d'évolution annuelle	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2009
Due au Solde naturel	-1,2	-1,2	-1	-0,1
Due au Solde migratoire	-0,9	0,1	1,6	0,8



Structure de la croissance Soulan

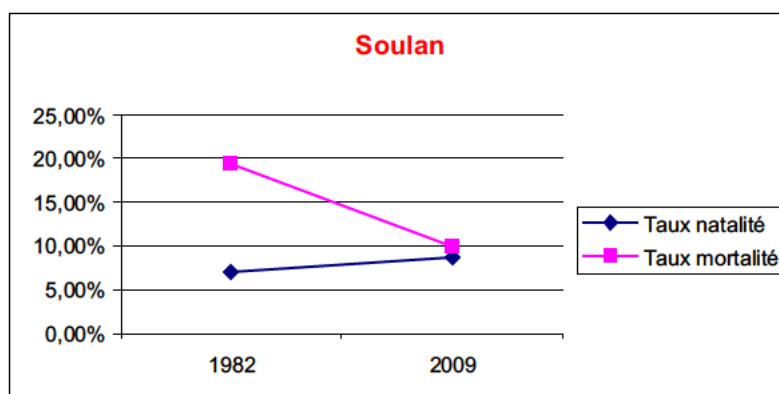
Ces évolutions sont assez différentes de celles du chef-lieu de canton qui ne connaît pas d'amélioration de son solde naturel toujours plus déficitaire mais qui connaît une attractivité très forte au cours de la dernière période intercensitaire (99/09).

% d'évolution annuelle	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2009
Due au Solde naturel	-1,3	-1,2	-1,1	-1,4
Due au Solde migratoire	-1,1	1,7	0,5	3,2

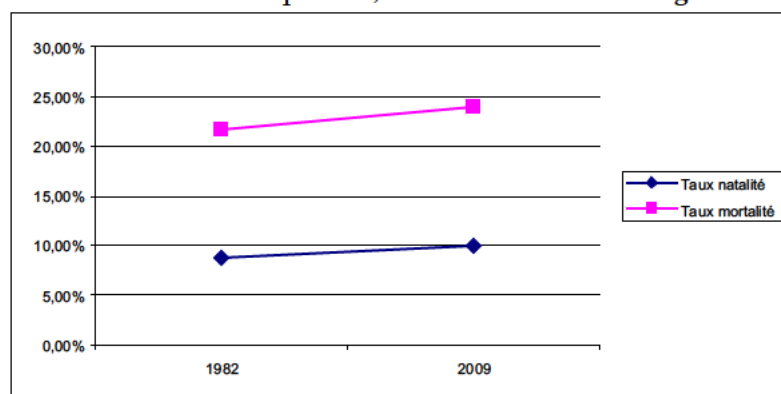


Structure de la croissance Massat

L'amélioration du solde naturel de Soulan laissent supposer une amorce de rajeunissement de la population, ce qui est confirmé par les évolutions du taux de natalité en progression (7‰ en 1982, 8,7‰ en 2009) et surtout du taux de mortalité en forte régression (19,4‰ en 1982, 9,9‰ en 2009).

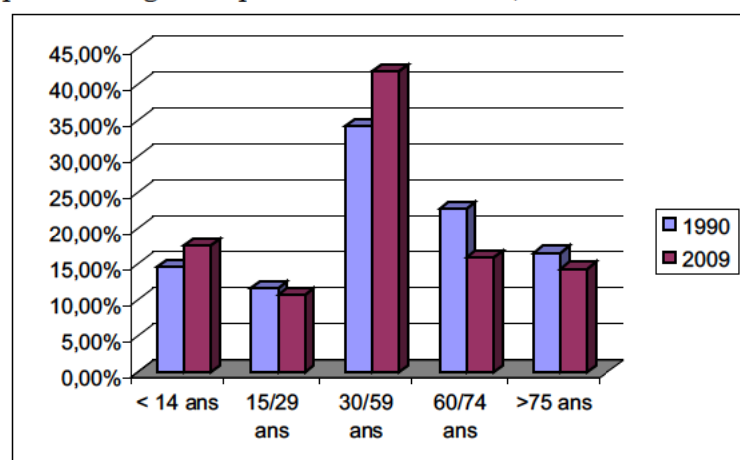


Au cours de la même période, le taux de natalité enregistré dans le chef-lieu de canton connaît le



même type d'évolution (8,8‰ en 1982, 10‰ en 2009), mais le taux de mortalité reste très élevé et augmente même légèrement (21,7‰ en 1982, 24‰ en 2009) notamment du fait de la présence de structures d'hébergement pour personnes âgées à Massat.

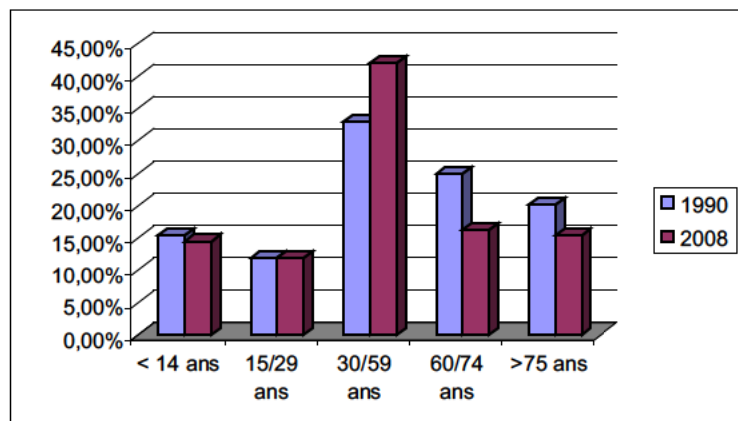
Logiquement, l'analyse de la structure par âge de la population de Soulan reflète le début de rajeunissement de la population communale. En 1990, près de 40% de la population étaient âgées de plus de 60 ans, en 2009, ce taux est à peine supérieur à 30%. Les tranches d'âges qui augmentent le plus sont celles correspondant aux personnes de 30 à 59 ans et celles des enfants de moins de 14 ans. Cela est révélateur du type de population attirée par Soulan à savoir des ménages avec des enfants jeunes. La population communale se rapproche de la moyenne départementale (29% de personnes âgées de plus de 60 ans en 2009).



	1990	2009
- de 14 ans	14,7%	17,6%
de 15 à 29 ans	11,7%	10,7%
De 30 à 59 ans	34,2%	41,8%
de 60 à 74 ans	22,8%	15,9%
+ de 75 ans	16,6%	14,4%

**Structure par âge population
Soulan**

Le rajeunissement de la population est tout aussi sensible dans le reste du canton où la part des personnes âgées de plus de 60 ans passe de 45% en 1990 à 31,7% en 2009. Ce taux s'élève à 33,3% à Massat.



	1990	2009
- de 14 ans	15,5%	14,5%
de 15 à 29 ans	11,9%	11,9%
De 30 à 59 ans	32,9%	42%
de 60 à 74 ans	24,9%	16,3%
+ de 75 ans	20,2%	15,4%

**Structure par âge population
Canton de Massat
sauf Soulan**

Soulan, comme l'ensemble du canton de Massat, bénéficie depuis 1990 d'évolutions démographiques nettement favorables caractérisées par un regain d'attractivité et un rajeunissement de sa population.

LES ACTIVITES ECONOMIQUES

1 - La population active

	1982	2009
Nbre d'emplois sur la commune		54
Nbre d'actifs résidant à Soulan	123	130
Nbre d'actifs ayant un emploi résidant à Soulan	114	115
Actifs résidant et travaillant à Soulan	85	46
Actifs résidant à Soulan et travaillant ailleurs	29	69
Demandeurs d'emploi	9	15

- ◆ De 1982 à 2009, le nombre d'actifs résidant à Soulan augmente de près de 6% pour une augmentation de la population de 3% ce qui confirme l'attractivité de la commune sur des personnes relativement jeunes ;
- ◆ Le taux d'activité communal est de 62,2% en 2009 (sur population de 15 à 64 ans) soit un taux inférieur à celui du canton (65,1% en 2006) et surtout de Massat (69,1%) ;
- ◆ En 2009, le taux de chômage (11,5%) est proche de la moyenne nationale (11,1%) mais nettement inférieur à la moyenne cantonale (19,2%) ;
- ◆ En 1982, 75% des actifs travaillaient sur la commune, en 2009, ils ne sont plus que 40% dans ce cas. La dépendance à l'emploi extérieur augmente nettement sur la période, phénomène à mettre en relation avec le recul des emplois agricoles sur la commune. La commune amorce sur cette période sa mutation en commune de résidence pour des actifs travaillant ailleurs, essentiellement dans le bassin d'emplois de Saint Giron ;
- ◆ En 2009, on recense 54 emplois sur la commune, soit un chiffre en légère diminution depuis 1999 (57 emplois). La majorité de ces emplois est occupée par des personnes domiciliées sur la commune.

2 - L'agriculture :

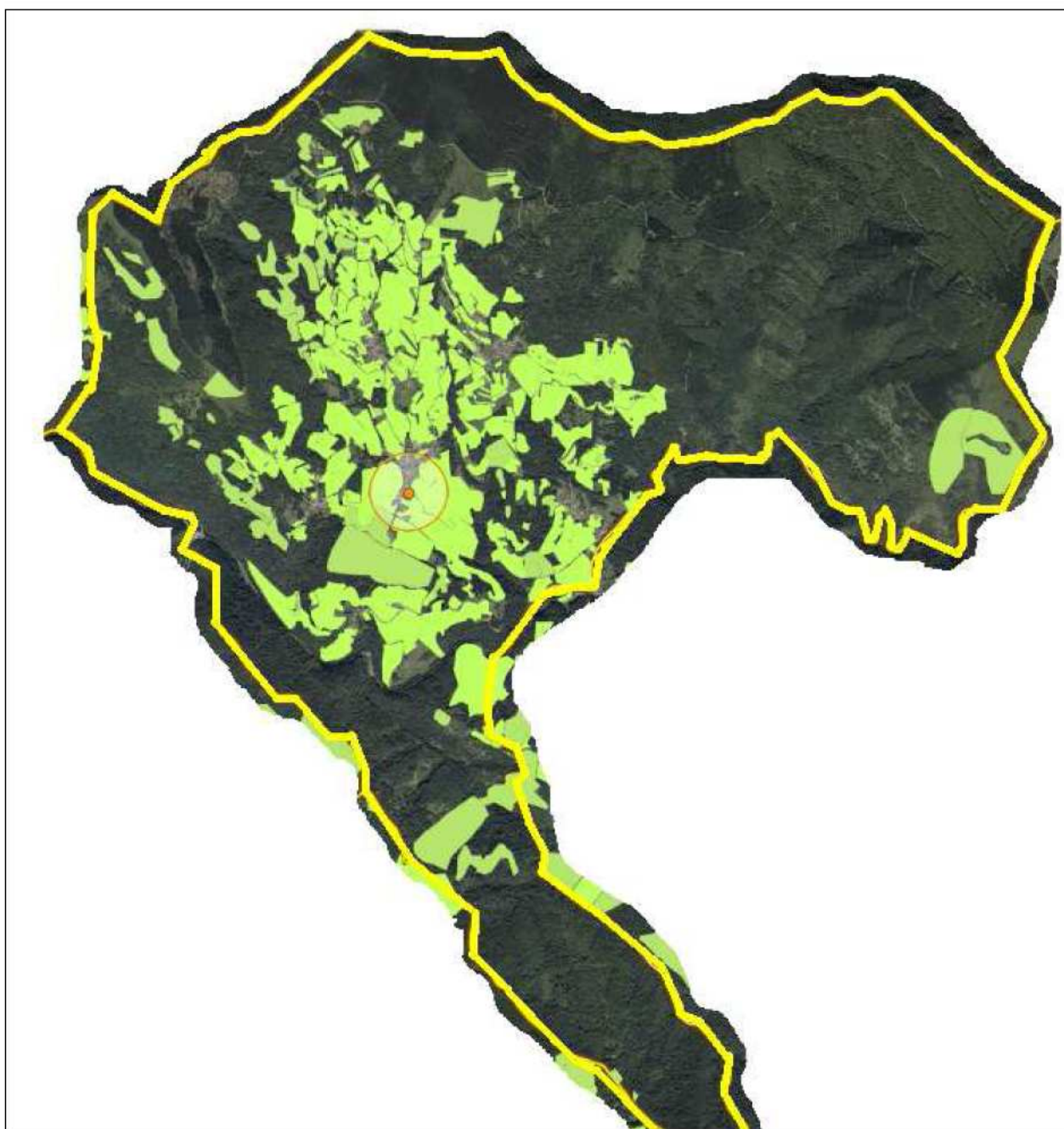
L'agriculture reste le **fondement de l'économie locale**. Cependant, dans cette commune de montagne, le territoire agricole (SAU communale¹, 489 ha en 2000) ne concerne qu'environ 20% du territoire. Après avoir connu un recul important dans les années 80, l'agriculture se redresse nettement dans la décennie suivante ;

¹ Superficies agricoles localisées sur la commune.

2.1 - Généralités

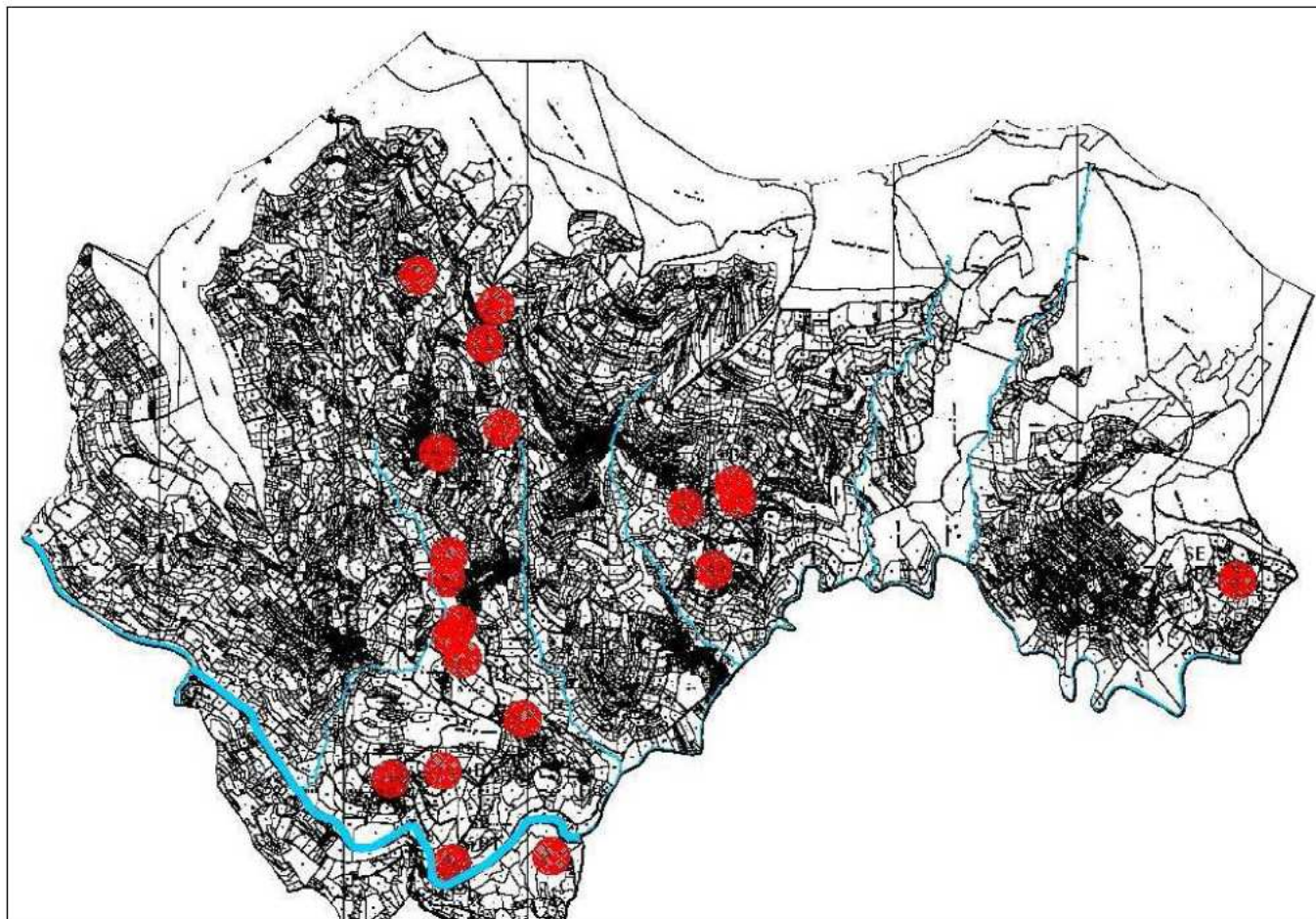
La commune de Soulan est la commune la plus agricole du Canton de Massat. D'après les responsables communaux, il y aurait encore 17 exploitations en 2010 mais le Recensement Général de l'Agriculture de 2010, n'en recense que 14. Ce nombre était de 20 en 2000 (dont 13 exploitations professionnelles) et de 24 en 1988. Malgré ce recul, on note qu'avec 559 hectares en 2010, la Surface Agricole Utilisée (SAU, voir carte ci-dessous, source RPG 2010) est équivalente à celle de 1988. L'agriculture procure 22 emplois sur la commune en 2010 (25 en 1988), soit plus de 40% des emplois de Soulan.

On peut donc constater une relative stabilité de l'activité agricole, sans phénomène de déprise comme c'est fréquemment le cas en zone difficile.



2.2 – Les systèmes de production

Toutes les exploitations pratiquent exclusivement l'élevage ; il n'y a aucune terre labourable sur la commune. Les sièges et bâtiments d'exploitations sont dispersés autour des différents hameaux du territoire (voir carte ci-dessous, les cercles rouge matérialisent les sièges et bâtiments d'exploitation agricole). Ils sont tous situés au nord du Salat.



De nombreux types d'élevages sont présents sur la commune ; les systèmes de production se répartissent de la façon suivante :

- o **trois élevages de bovins laitiers**, avec des effectifs de 52 à 70 vaches et génisses ; ce sont des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration. Ces trois exploitations ne vivent que de l'agriculture ; elles exploitent 121 ha sur Soulan, et deux d'entre elles ont également des terres sur d'autres communes (75 ha au total). Le lait est vendu à des laiteries locales et est utilisé pour la fabrication du fromage de Bethmale.
- o **neuf élevages de bovins à viande**, avec des effectifs de 6 à 70 bêtes adultes ; deux sont des I.C.P.E.. Six exploitants le sont à titre exclusif et trois exercent l'agriculture en double activité. Ces exploitations travaillent sur 280 ha environ et trois d'entre elles pratiquent l'estive dans le massif du Massatois. Les bêtes sont généralement vendues au stade « broutard » en Espagne ou en Italie.
- o **deux exploitations d'ovins à viandes**, avec des effectifs de 180 et 38 brebis. Ces deux exploitations n'ont pas de double activité. Elles travaillent 35 ha sur la commune et pratiquent l'estive dans le massif du Valier.

- o **une exploitation mixte d'ovins et bovins à viande**, qui exerce en double activité. Elle exploite 14 ha et pratique l'estive dans le massif du Valier.
- o **une exploitation de chèvres laitières**, avec un troupeau de 35 chèvres et produisant avec le label « Bio ». Cette exploitation, sans double activité, possède une fromagerie et réalise elle-même la transformation et la commercialisation des fromages (normes « Bio »).
- o **une exploitation de chevaux**, avec un cheptel de 5 chevaux sur 8 hectares. L'exploitant est double-actif.

Quelques exploitations, notamment dans le cas des élevages bovins ou ovins, ont réalisé des bâtiments d'élevages modernes, mais la plupart d'entre elles utilisent des bâtiments anciens ou des granges éventuellement rénovées et mises aux normes.

Dans le passé, il était de tradition d'avoir, dans les prés, des vergers de pommiers ou de poiriers. Actuellement, il n'y a pratiquement plus d'arbres fruitiers sur la commune, en dehors de quelques spécimens isolés et âgés.

Au total en 2010, l'agriculture, à Soulan, compte 15 actifs agricoles exclusifs et 7 pluri-actifs. Le cheptel à cette date se décompose comme suit : 504 bovins ; 238 ovins ; 35 chèvres ; 5 chevaux.

2.3 – L'avenir de l'agriculture

En 2010, les âges des chefs d'exploitation se répartissent comme indiqué dans le tableau suivant.

Tranche d'âge	Nombre
Moins de 35 ans	2
Entre 35 et 50 ans	7
Plus de 50 ans	8

Parmi les exploitants qui ont plus de 50 ans, deux ont une succession assurée et deux une succession possible. Chez les exploitants de la tranche « 35 – 50 ans », plusieurs ont des enfants, donc une succession potentielle existe, notamment dans le cas des élevages de bovins laitiers.

Globalement, pour les prochaines décennies, l'avenir de l'agriculture semble donc assuré sur la commune.

2.4 – Agriculture et environnement

Les techniques agricoles utilisées sont proches des méthodes « Bio », pratiquement sans utilisation d'engrais chimiques ou de pesticides ; seuls des amendements calciques sont réalisés pour corriger le pH acide des terres. Toutes les prairies de la commune sont engagées dans la Prime à l'Herbe qui comporte un cahier des charges environnemental assez strict.

Les exploitations I.C.P.E. possèdent toutes un plan d'épandage. Les épandages des lisiers et des fumiers se font sur toutes les prairies de la commune : c'est le seul fertilisant utilisé.

En 2010, il existait, sur la commune, une Association Foncière Pastorale de 57 hectares exploitée par un producteur de caprins. Les terres de cette A.F.P. étaient insuffisamment exploitées et souffraient d'enfrichement. En 2012, on dénombre 3 AFP :

- AFP de Parès sur laquelle un jeune agriculteur vient de s'installer ;

- AFP de Régudé le tir : récemment constituée, 3 agriculteurs vont l'utiliser ;
- AFP du Col de Bès en cours de constitution pour une superficie de 130 ha.

2.5 – Agriculture et paysage

Le paysage de Soulan est fait d'une alternance de prairies et de boisements se partageant le relief accusé de la commune. Ce paysage est bien sûr entretenu par les activités agricoles et le maintien de l'élevage. Les sièges et bâtiments d'exploitation sont nombreux, imposants et généralement isolés dans l'espace agricole, on en trouve cependant en entrée de village, voire même dans certains d'entre eux, notamment St Pierre. On dénombre de nombreux bâtiments d'élevage soumis au règlement sanitaire départemental ou à la réglementation des installations classées qui génèrent de ce fait des périmètres d'isolement ;



Le territoire de la commune est largement marqué par l'agriculture avec des habitations et des prairies occupant les secteurs les plus favorables au milieu de zones plus boisées



Une exploitation agricole (ovins) associant bâtiments anciens (grange) et infrastructures récentes (tunnel à moutons)

2.6 – Le foncier et la forêt

Sur le plan cadastral, le parcellaire de la commune apparaît très morcelé, avec de très nombreuses parcelles de petite taille. Néanmoins, grâce au recours à des échanges (de propriété ou de fermage) entre agriculteurs, le parcellaire agricole est assez bien regroupé.

Sur la commune, la forêt occupe la quasi-totalité du versant exposé au nord en rive gauche de l'Arac, ainsi que les pentes les plus fortes et les parties les plus en altitude en rive droite. Les forêts domaniales et communales, qui représentent des surfaces importantes, sont bien entretenues et fournissent de beaux arbres, notamment des hêtres, aptes à fournir du bois d'œuvre. En revanche, la forêt privée est plus souvent le résultat d'une déprise de parcelles trop contraignantes pour avoir une valorisation agricole. Dans ces conditions, cette forêt privée est très morcelée, mal entretenue et peu exploitée ; elle ne donne que du bois de qualité médiocre, utilisable surtout comme bois de chauffage ou pour la fabrication de pâte à papier.

De plus, la forêt a tendance à gagner sur des terrains possédant une bonne valeur agronomique par défaut de valorisation agricole ; ce processus conduit à terme à la fermeture des paysages. Les élus communaux souhaitent favoriser la remise en prairies de ces terres.

De nombreuses parcelles de la commune sont actuellement des terrains sans maître : la municipalité a mis en place une procédure pour la récupération de ces terres.

2.7 – Les relations entre agriculture et habitants

L'activité agricole fait partie intégrante de la vie de la commune depuis longtemps ; elle est bien acceptée par les habitants des hameaux. Toutefois, des tensions peuvent exister avec les propriétaires de résidences secondaires, notamment à l'occasion des épandages.

Les acquisitions de granges en vue de les rénover en résidences peuvent parfois occasionner des problèmes, en particulier en clôturant les terrains, ce qui peut entraîner des gênes pour le déplacement des animaux, ou l'accès à certaines parcelles.

2.8 – Les enjeux agricoles du P.L.U.

L'activité agricole, à Soulan, participe à l'identité de cette commune de montagne. Les exploitations y sont encore nombreuses et offrent un potentiel certain pour l'avenir ; de plus, le milieu naturel et les conditions de production permettent de réaliser des produits de qualité. Par ailleurs, leur présence contribue à l'entretien des paysages et limite l'invasion de la forêt consécutive à la déprise. Dans ce contexte, il est donc important de conserver l'espace agricole et les prairies entretenues.

Le développement de l'urbanisme doit donc se faire en prenant en compte les contraintes agricoles et notamment :

- faire en sorte que la présence de constructions nouvelles ne limite pas trop les surfaces aptes aux épandages de lisiers et de fumier ; les nuisances liées à ces épandages seront d'autant moindres que les agriculteurs bénéficieront de surfaces importantes évitant les effets de concentrations, sources de pollutions. On évitera ainsi les risques de tension entre agriculteurs et résidents.
- être vigilant sur la question de l'accès aux parcelles par les animaux ou le matériel agricole. Il faudra prendre garde aux risques d'enclavement des terrains, en prenant en compte les contraintes topographiques.

La réhabilitation de granges en habitations peut être un moyen de préserver le patrimoine architectural de ces régions de montagne. Toutefois, ce phénomène doit être limité afin de ne pas priver les agriculteurs de l'accès à ces bâtiments indispensables à leur activité. Sur ce sujet, la D.D.E.A. de l'Ariège a rédigé une note précisant les critères à prendre en compte pour le maintien des granges comme bâtiments agricole ou pour leur transformation en résidence. Par ailleurs, il est souhaitable de préserver l'usage agricole des terres associées aux granges qui seront réhabilitées en habitations.



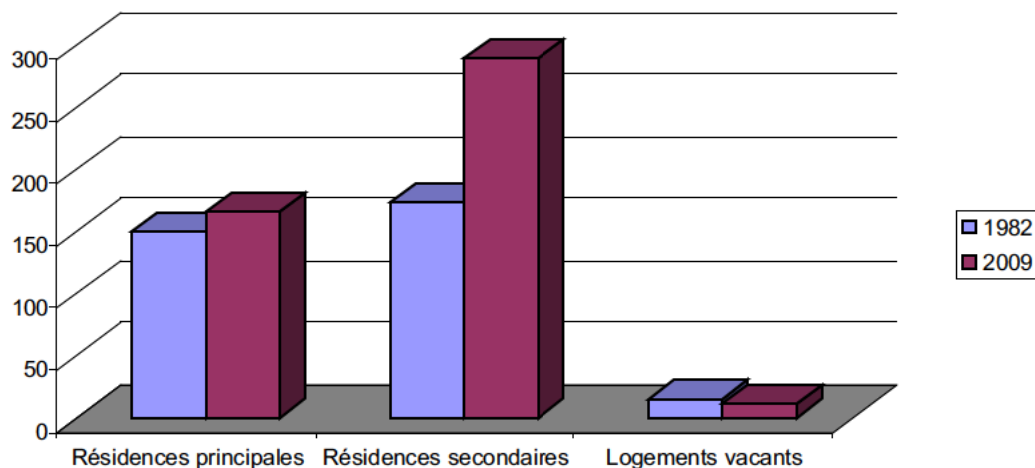
Une agriculture exclusivement orientée vers l'élevage
avec un grand parcellaire de prairies naturelles,
développées sur le versant sud, dans les zones de pentes douces



LE PARC LOGEMENT

	1982	2009
Parc logement	339	468
<i>Dt résidences principales</i>	150	166
<i>Dt résidences secondaires</i>	174	290
<i>Dt logements vacants</i>	15	11

- ♦ Au cours de la période 1982/2009, le parc logement progresse de plus de 38% c'est à dire à un rythme très supérieur à celui de la population (3,6%). Soulan présente la caractéristique de compter plus de logements que d'habitants ce qui est lié à la part prépondérante des résidences secondaires ;
- ♦ En effet, l'analyse du parc logement de Soulan fait clairement apparaître la vocation de villégiature de la commune : le parc des résidences secondaires augmente de 67% entre 1982 et 2009 alors que celui des résidences principales n'augmentent que de 11%. On compte 116 créations de résidences secondaires sur cette période pour une quinzaine de résidences principales. Les logements vacants, déjà peu nombreux au regard de l'importance et de l'ancienneté du parc, diminue encore jusqu'à atteindre un taux proche de celui d'une commune périurbaine de première couronne ce qui témoigne vraiment de l'attractivité de Soulan.



- ♦ En 2009, le parc logement est constitué à :
 - 35,6% par des résidences principales pour 44,2% en 1982 ;
 - 62% par des résidences secondaires pour 51,3% en 1982 ;
 - 2,4% par des logements vacants pour 2,4% en 1982 ;

Les valeurs communales se démarquent assez nettement de celles des autres communes rurales du canton où la part des résidences secondaires est encore plus importante (résidences principales : 26,2%, secondaires : 70%, vacants : 3,8%). Le parc logement de Soulan se

rapproche davantage de celui de Massat (résidences principales : 36,3%, secondaires : 55,5%, vacants : 8,2%)

- ◆ En 2009, la quasi-totalité du parc logement est constitué de **maisons individuelles** (98%) ce qui est légèrement supérieur à la moyenne des autres communes rurales du canton (96%) ;
- ◆ 63% des résidences principales sont des **grands logements** de type 4 et plus (moyenne des autres communes rurales du canton : 51%). On dénombre très peu de petits logements (studio ou T1) ;
- ◆ 69% des résidences principales sont occupées par leurs **propriétaires** (autres communes rurales du canton : 84,6%, Massat : 73%) ;
- ◆ Le **parc locatif** représente 18,7% de l'ensemble, soit une trentaine de logements (autres communes rurales du canton : 11%, Massat : 27%) ;
- ◆ La commune dispose de 4 logements dont 2 à vocation sociale.
- ◆ 18 permis de construire pour des maisons d'habitation ont été accordés entre 1999 et 2009 soit un rythme relativement soutenu de 1,6 nouveaux logements par an. Ce rythme s'est un peu ralenti depuis 2006 (1,3 par an). Parallèlement, 19 permis ont été accordés pour des changements de destination de hangars ou de granges en maisons d'habitation, dont 9 entre 2006 et 2009. Ces changements de destination concernent essentiellement des résidences secondaires mais les constructions neuves concernent aussi des résidences principales ;

Soulan se caractérise par sa vocation de villégiature ancienne et une dynamique de la construction neuve à usage d'habitation plus récente. Le parc logement, comme celui de l'ensemble du canton, reste marqué par la ruralité. L'attractivité communale se lit aujourd'hui surtout dans les nombreuses réhabilitations de bâti ancien et changements de destination. On constate l'importance relative du parc locatif.

PARTIE III : PRINCIPES RETENUS POUR LE PADD

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

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. 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. 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.

PARTIE IV :
DELIMITATION DES ZONES
JUSTIFICATION AU REGARD DES RESEAUX ET DE
L'ENVIRONNEMENT

LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

1 - Les zones urbaines sont repérées par un sigle commençant par la lettre U. Peuvent être classés dans ce type de zone les secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

C'est la zone correspondant au tissu urbain existant, noyaux anciens et quartiers plus récents. La zone U comprend l'ensemble du tissu suffisamment viabilisé pour être immédiatement constructible. Elle est principalement dédiée à l'habitat mais peut également recevoir des services et activités compatibles avec le voisinage de l'habitat. Le PLU présente deux zones urbaines :

- La **Zone Ua** qui correspond aux noyaux villageois traditionnels ;
- La **Zone Ub** qui correspond à leurs extensions plus récentes.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées par un sigle commençant par les lettres AU. Peuvent être classés dans ce type de zone les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. La vocation principale de ces zones est l'accueil d'habitat, d'activités de proximité et d'équipements publics. Pour gérer au mieux l'occupation des sols, la Municipalité a souhaité créer 2 types de zones se différenciant par les modalités de leur urbanisation :

- **Zone AU1** : dans cette zone, compte tenu du morcellement parcellaire, l'urbanisation admettant les constructions individuelles se fera au fur et à mesure de l'équipement de la zone. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée car les différents réseaux nécessaires existent à la périphérie immédiate des terrains concernés avec des caractéristiques suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter;
- **Zone AU2** : chaque zone AU2 inscrite au PLU correspond à une seule parcelle de grande taille c'est pourquoi l'urbanisation devra obligatoirement se faire en une seule opération d'aménagement d'ensemble et en respectant les principes définis par les orientations d'aménagement. Les différents réseaux existent dans la proximité immédiate de chaque zone avec des capacités suffisantes pour permettre la réalisation des opérations.

3 - Délimitation des zones

La zone Ua correspond aux 9 noyaux villageois de Soulan : Ségalas, Boussan, St Pierre, Buleix, Ardichen, Villeneuve, Galas, Grillou et Font de Pares. autour des 4 villages les mieux équipés : Ségalas, Boussan, St Pierre et Buleix. Une zone Ub a été créée autour des villages de Boussan, St Pierre et Buleix ; 2 secteurs AU1 ont été créés, l'un à Ségalas, l'autre à Buleix et 2 secteurs AU2 ont été créés à St Pierre.

3.1 Ségalas :

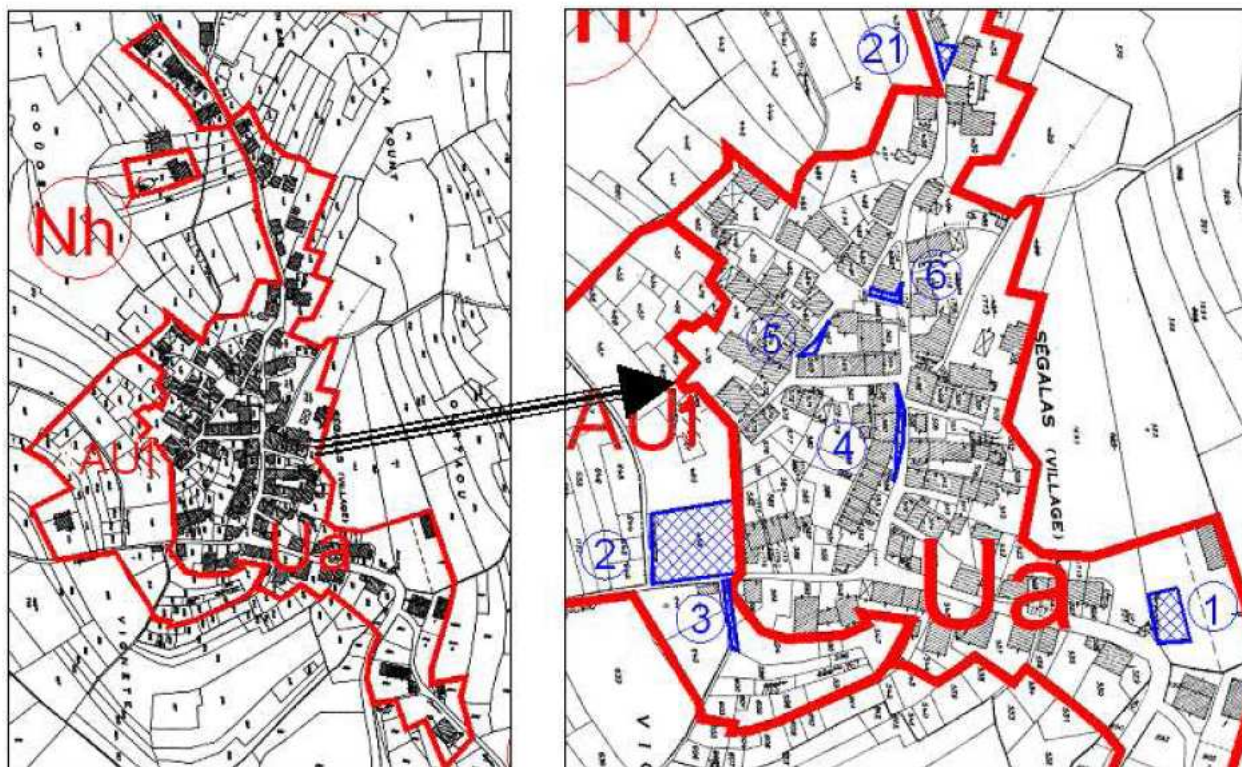
La zone Ua couvre 2,9 ha et correspond à la totalité du tissu urbain aggloméré. Sa délimitation a tenu compte de la topographie au nord et de la nécessité de protéger les terres agricoles vers le sud et l'est. Elle a également tenu compte de la nécessité de préserver le paysage bocager de l'ouest du village.

Ségalas est un village-rue très dense qui ne compte plus de bâtiments agricoles en activité. Sa desserte par les différents réseaux est correcte et c'est l'un des villages les plus importants et les plus attractifs de la commune. A noter cependant que :

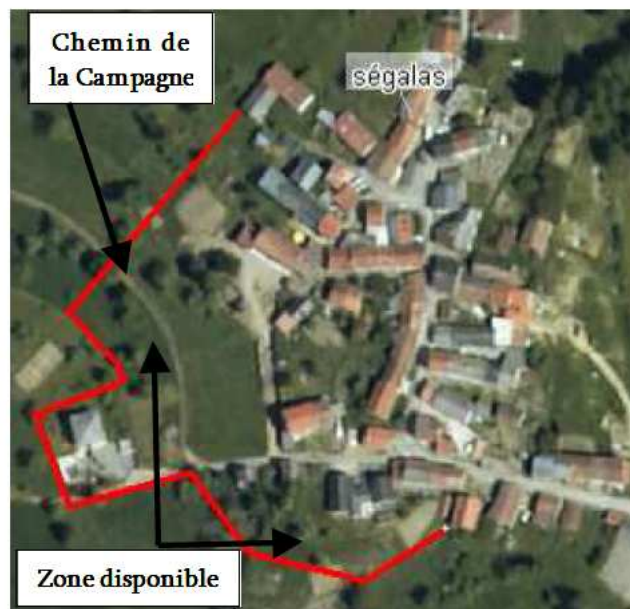
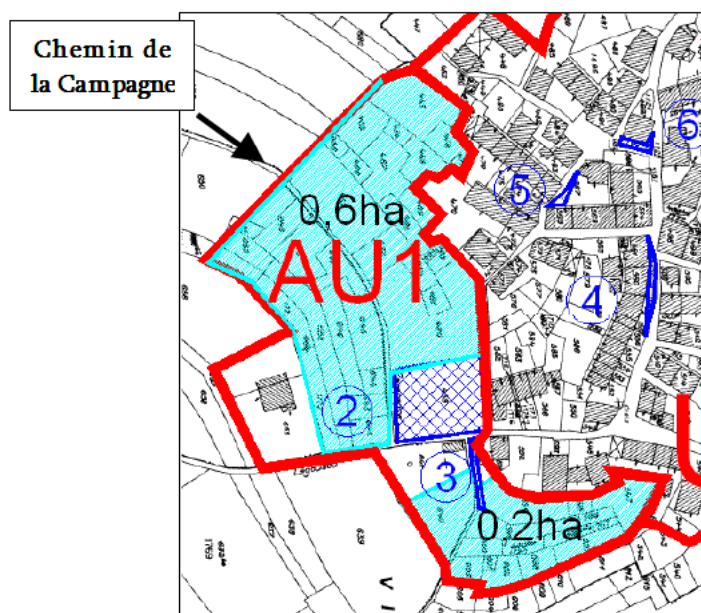
- ♦ Les voiries sont étroites et les conditions de circulation et de stationnement assez difficiles ;
- ♦ La zone Ua ne dispose quasiment plus de terrains disponibles.

Ce village a été retenu par le PLU pour accueillir un développement modéré de l'habitat ce qui se traduit par 2 types d'actions :

- ♦ 7 emplacements réservés (quadrillés en bleu sur le plan à droite ci-dessous) ont été inscrits pour améliorer le fonctionnement communal avec la réalisation de 3 espaces de stationnement (ER 1, 2 et 21) et de 4 élargissements de voirie (ER 3, 4, 5, 6) ;
- ♦ une zone AU1 de 1 ha a été créée : les terrains retenus se situent dans la continuité immédiate de la zone Ua, en épaissement du noyau villageois vers l'ouest et non pas en étirement de constructions le long des voies, ce qui constitue une rupture avec le principe d'urbanisation ayant cours jusqu'à présent. Ce choix d'un développement concentrique permet de créer un tissu urbain plus rassemblé donc plus économe du territoire et des finances locales (meilleure rentabilisation des réseaux), il est également plus porteur de lien social.



Ségaldas dispose ainsi d'environ 0,8 ha a priori disponibles pour la constructions : le secteur ouest sera desservi (0,6 ha) à partir du chemin de la Campagne, l'emplacement réservé N°3 permettra de desservir le secteur sud (0,2 ha). Des orientations d'aménagement ont été définies afin d'optimiser l'occupation de l'espace.



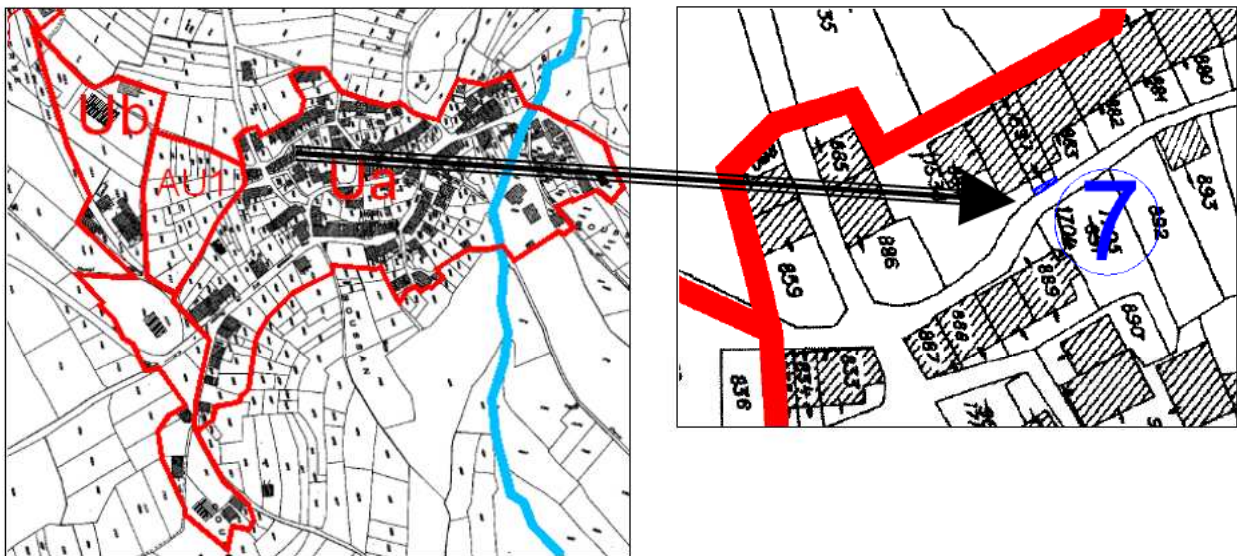
3.2 Boussan :

La zone Ua couvre 3,7 ha et correspond à la totalité du tissu urbain aggloméré. Sa délimitation a tenu compte de la topographie au nord-est et de la nécessité de protéger et de ne pas enclaver les terres agricoles en particulier au sud-est.

Boussan est un village dense mais plus groupé et plus aéré que Ségaldas grâce à la présence de nombreux jardins. Il ne reste cependant que très peu de parcelles susceptibles d'être bâties. Boussan ne compte plus de bâtiments agricoles en activité. Sa desserte par les différents réseaux est correcte et c'est l'un des villages les plus importants et les plus attractifs de la commune. Les rues présentent des gabarits globalement satisfaisants, mais il existe quelques points noirs, malheureusement difficilement améliorables, dans la traversée du village.

Ce village a été retenu par le PLU pour accueillir un développement modéré de l'habitat ce qui se traduit par 2 types d'actions :

- ♦ 1 emplacement réservé (n° 7, en bleu sur le plan à droite ci-dessous) a été inscrit pour améliorer un point noir de la circulation dans le village (2m² parcelle 1537) ;
- ♦ La création d'une zone Ub de 1,5ha et d'une zone AU1 de ½ ha : l'extension du village est prévue vers l'ouest et le nord-ouest, sur des terrains qui portent déjà plusieurs constructions anciennes et récentes. Même si la zone est un peu étirée vers le nord-ouest sur des terrains qui n'ont plus de vocation agricole, le principe d'urbanisation reste quand même la recherche d'un épaissement du noyau villageois.



Boussan dispose ainsi d'environ 1,1 ha a priori disponibles pour la construction, desservis par les voies existantes. Des orientations d'aménagement ont été définies pour la zone AU1.

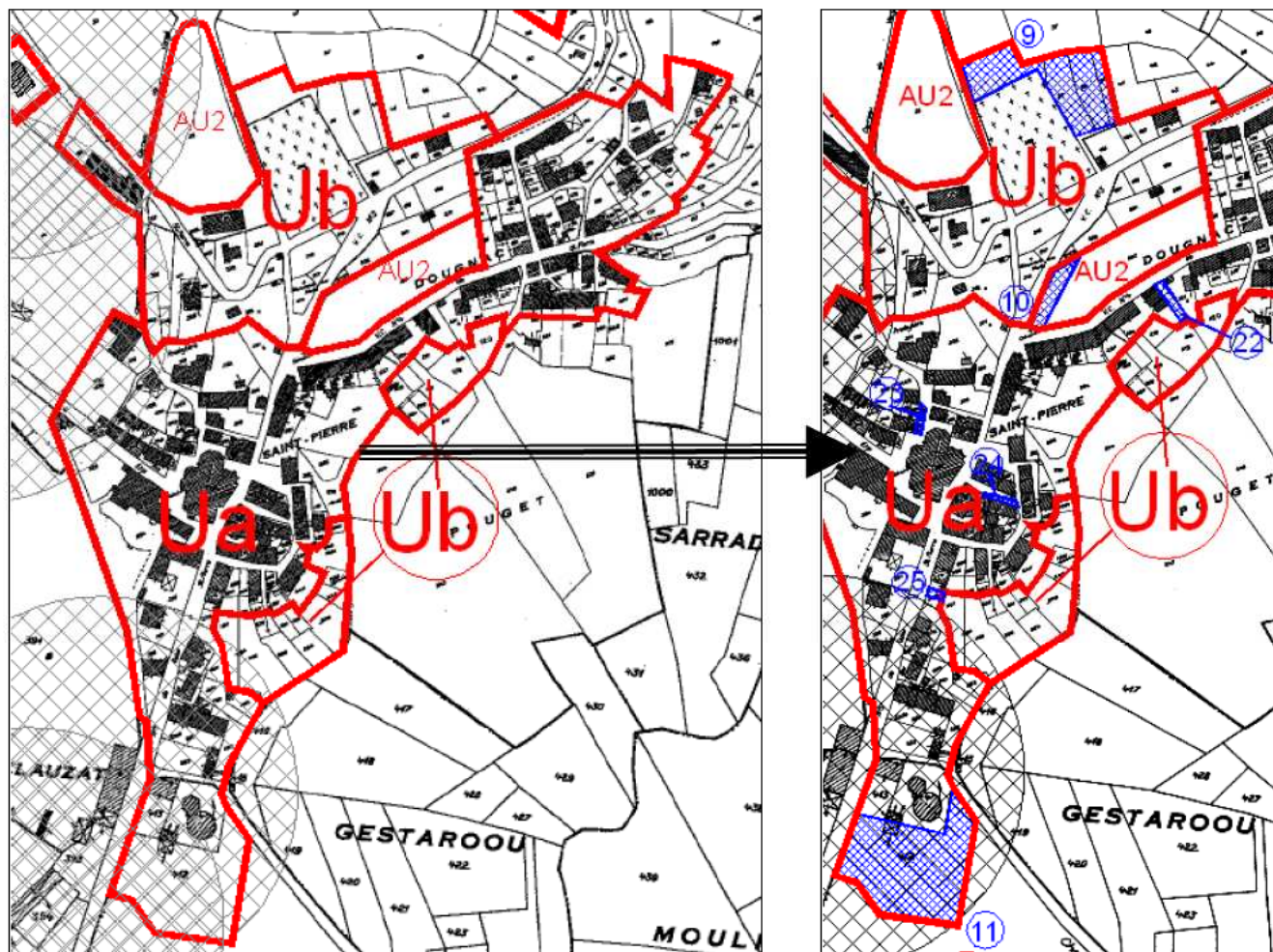


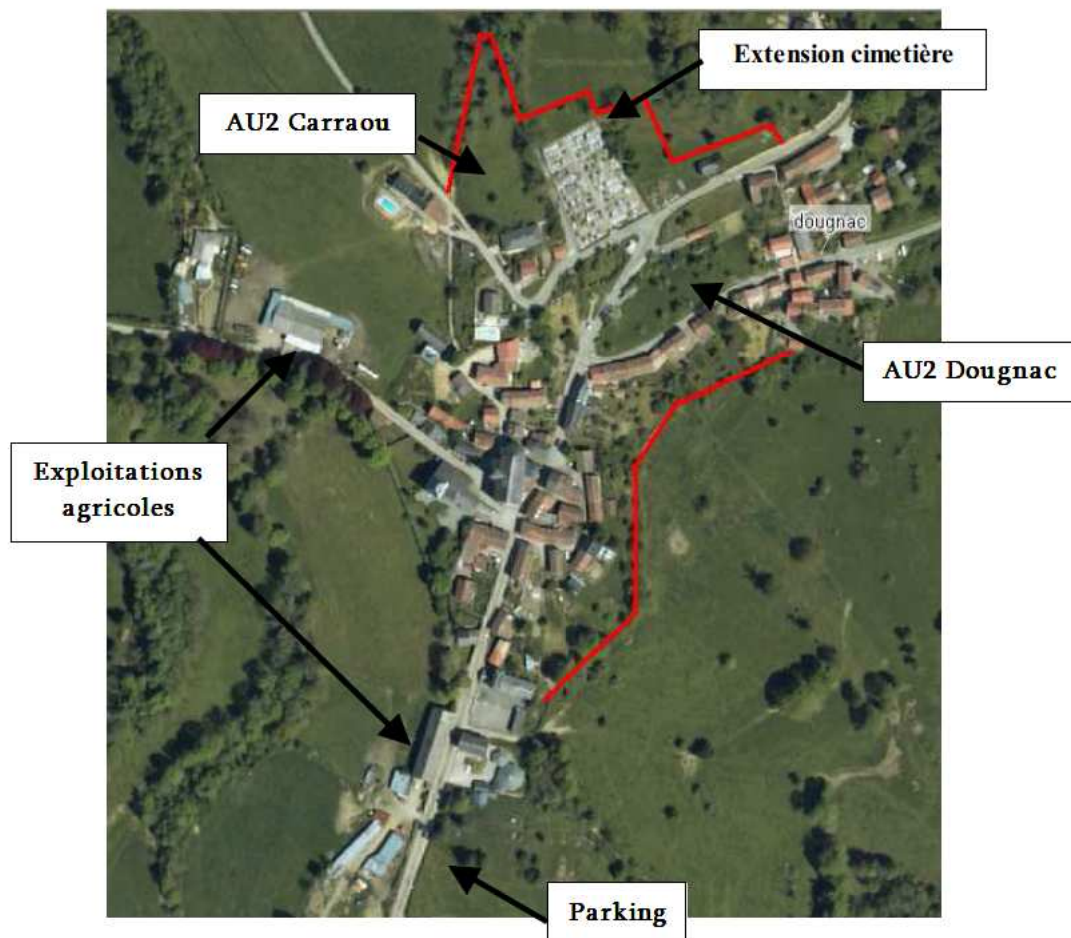
3.3 St Pierre :

St Pierre est le centre de commune, c'est le village le plus important et c'est là que se situent l'essentiel des équipements et espaces publics. Le noyau villageois est dense mais très étiré le long des voies. Le village a connu un léger développement vers le nord. Plusieurs exploitations agricoles limitent son développement vers le sud et l'ouest.

La zone Ua couvre 4 ha correspondant au tissu traditionnel, elle est quasiment comblée et ne compte aucun bâtiment agricole en activité. 2 types de zones permettant l'extension du village ont été créées :

- ♦ La zone Ub correspond d'une part au secteur nord/nord-ouest du village (1,5 ha) qui présente un tissu urbain déjà partiellement occupé par des constructions et le cimetière. Moins dense que la zone Ua, ce quartier dispose encore de quelques disponibilités foncières. En complément, 2 petites zones Ub (3000m² et 1700m²) ont été créées à l'est du village. Il s'agit de 2 ensembles de petites parcelles, jardins ou anciens jardins, bien insérés dans le tissu urbain et qui permettent d'envisager la construction de 2 ou 3 maisons. Il s'agit des derniers terrains potentiellement urbanisables dans ce secteur en limite des grandes parcelles agricoles du Pouget ;
- ♦ Deux zones AU2 ont également été créées, l'une au cœur du village (Dougnaç : 2600m²), l'autre à côté du cimetière (Carraou : 3600m²). Dans les 2 cas il s'agit d'une seule parcelle et ce classement suppose la réalisation d'au moins 2 constructions.





3.4 Buleix :

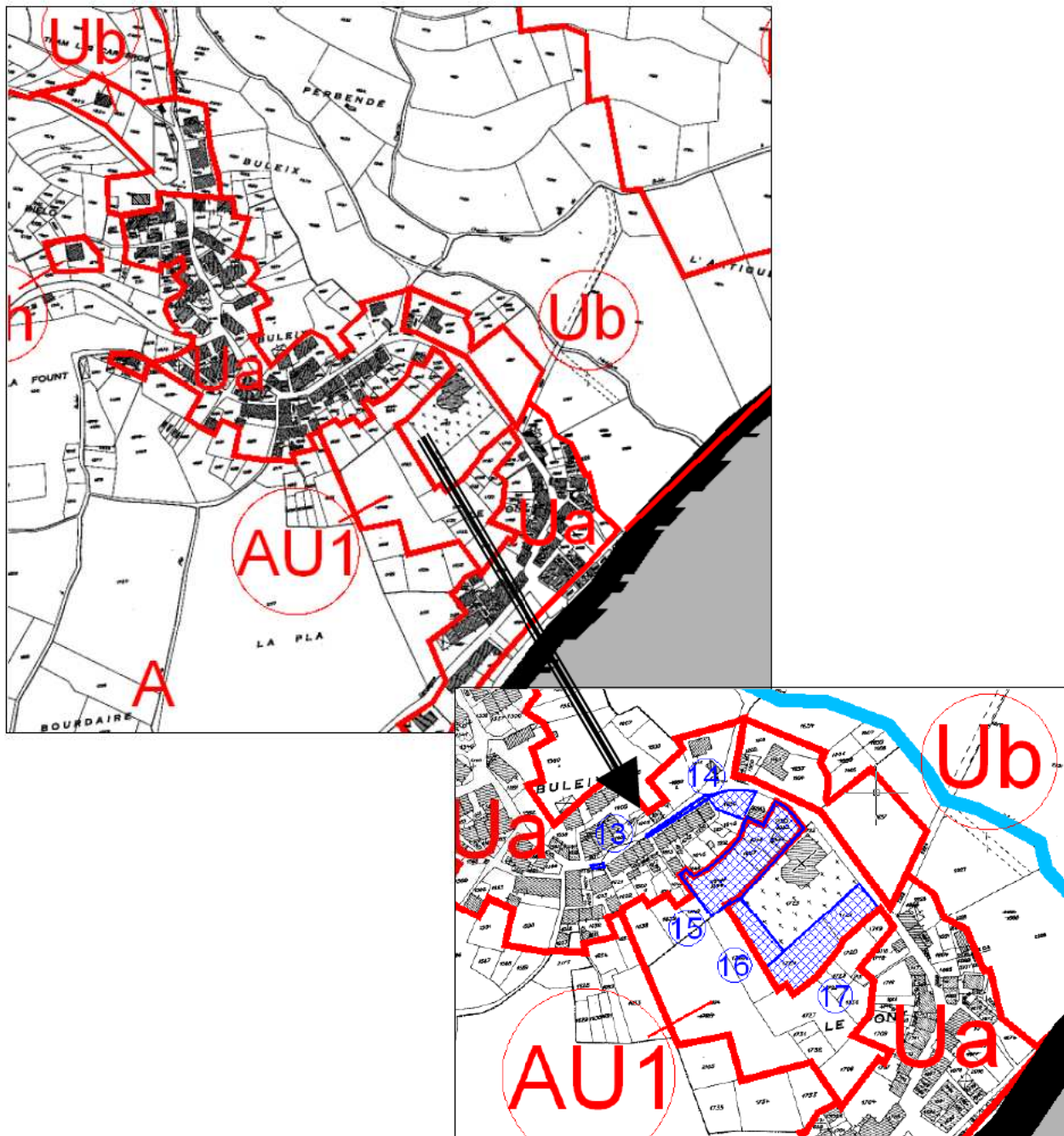
Buleix se situe à l'est de St Pierre, les 2 villages sont reliés par la RD 317. Encore situé sur les reliefs, Buleix s'étire jusqu'à la plaine de l'Arac. Il s'agit d'un village-rue dense où les constructions sont implantées à l'alignement des voies, la zone Ua couvre 3 ha, elle ne compte plus aucun bâtiment agricole en activité.

Le PLU crée les conditions d'un développement diversifié de l'urbanisation selon 2 types de zones :

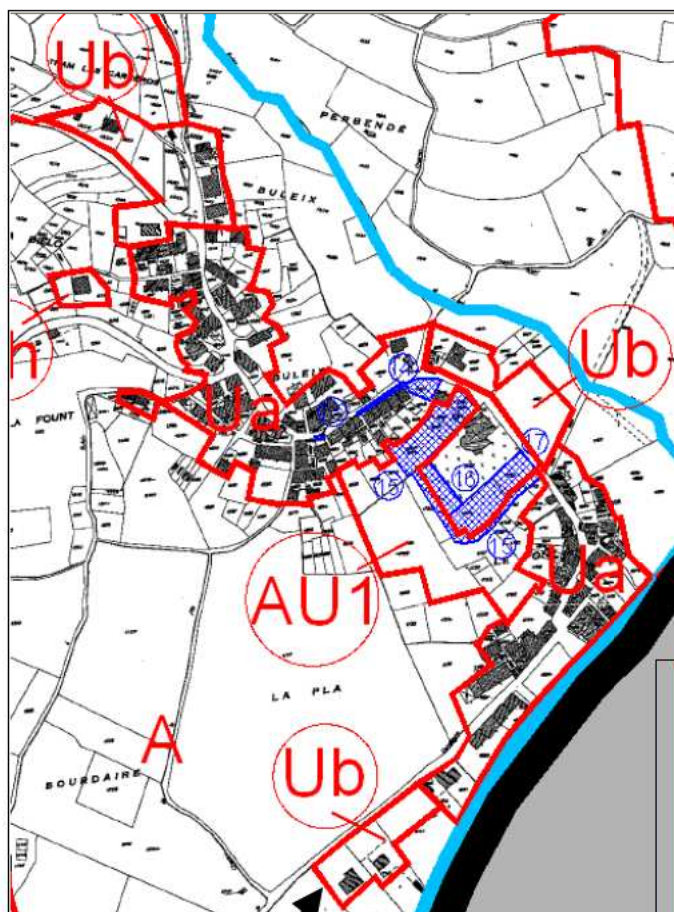
- ◆ La zone Ub correspond à des secteurs portant quelques constructions implantées en recul de l'alignement contrairement au reste du village. La première, à l'entrée nord du village, couvre 4800m² dont environ 1000m² libre de construction. Une deuxième zone Ub a été créée en vis à vis de l'église. D'une superficie de 2800m², elle porte déjà une maison et présente un potentiel de 1500m² pour 1 ou 2 constructions ;
- ◆ La zone AU1 : cette zone a été créée sur des terrains ceinturant l'église et le cimetière, au cœur du village (8000m²). C'est l'un des rares secteurs de la commune où il est possible d'imaginer un développement un peu structuré de l'urbanisation. Il s'agit d'un ensemble de parcelles actuellement exploitées par l'agriculture (prairie naturelle), mais son insertion dans le tissu

villageois en fait l'extension naturelle de Buleix. Cette option de développement a été préférée à celle de l'extension du village en étirement dans la plaine de l'Arac, mouvement amorcé au cours des dernières décennies. La zone AU1 permet de structurer et de renforcer le noyau villageois « coupé » en deux par l'espace libre entourant l'église et le cimetière. Dans une certaine mesure, son urbanisation permettra de transformer le village-rue en village groupé. Compte tenu des emplacements réservés inscrits sur les terrains entourant directement l'église et le cimetière, la zone AU1 dispose d'environ 5500m² constructibles pour un potentiel de 5 constructions.

Pour améliorer le fonctionnement et le niveau d'équipement communal, plusieurs emplacements réservés ont été inscrits pour l'extension du cimetière (17), la création d'espaces de stationnement (14, 15 et 16), des améliorations de voirie (13) et la création de la desserte de la zone AU1 (15).



Buleix dispose ainsi d'environ 8500m² a priori disponibles pour la constructions desservis par les voies existantes ou à créer. Le zonage réduit les terres agricoles de 5500m² (zone AU1). La seule autre possibilité de développement de Buleix, village important et très attractif de par sa localisation mais limité dans son développement par la topographie, était la prolongation de l'étirement des constructions dans la plaine de l'Arac, dans le secteur de Campagne. Cette option a été jugée beaucoup plus pénalisante pour les activités agricoles, par ailleurs, elle ne permettait pas d'envisager la création d'un tissu villageois : le grignotage de la plaine serait plus consommateur de terres agricoles et n'est pas créateur de lien social. Seul le comblement de la dent creuse a été autorisé, en tenant compte des risques d'inondation de ce secteur.

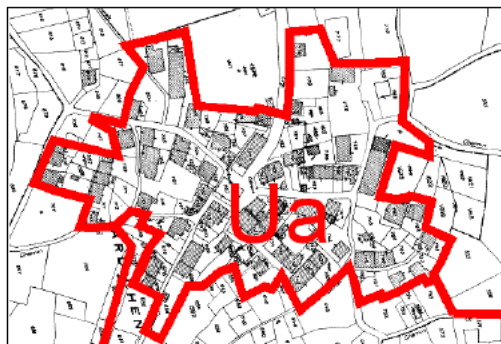


Stopper à l'existant
le grignotage de la
plaine de l'Arac

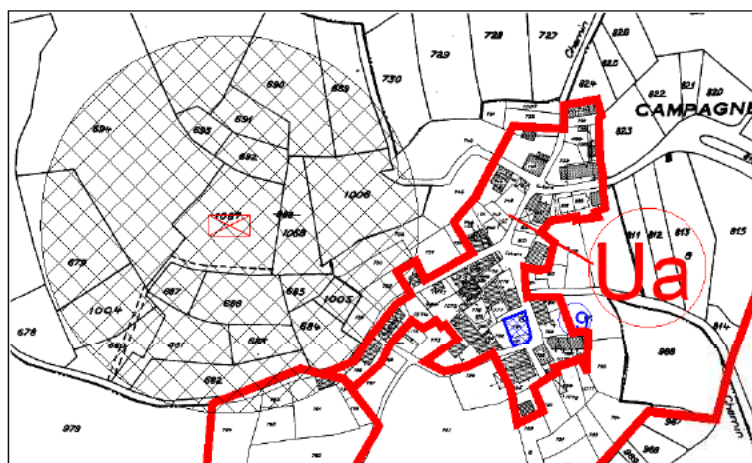


3.5 Les autres villages :

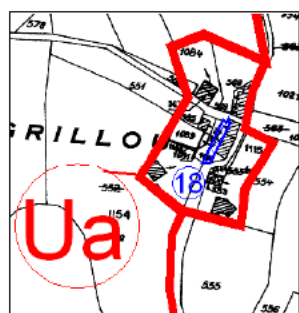
Soulan compte de nombreux autres noyaux villageois ou groupes d'habitations, seuls les plus importants ont été classés en zone Ua : Ardichen (1,7ha), Villeneuve (0,9ha), Grillou (0,4ha), Galas (0,4ha) et Font de Parès (0,4ha).



La desserte en eau potable ne permet pas d'envisager actuellement le développement d'Ardichen.



La présence de bâtiments agricoles et la topographie sont les principaux freins au développement de l'urbanisation de Villeneuve. Un emplacement réservé est inscrit pour la création d'un espace de stationnement (ER19).



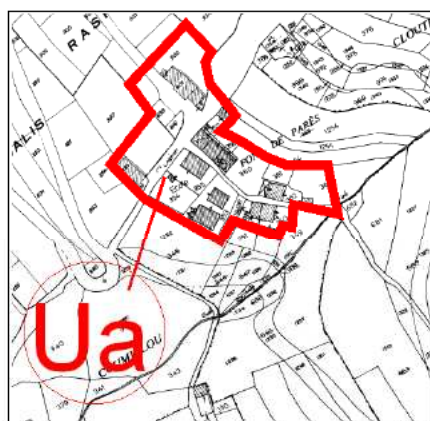
Un accès relativement dangereux depuis la RD 217 desservant St Pierre et Boussan, la petite taille du hameau et un environnement boisé sont les principaux freins au développement de l'urbanisation à Grillou. Un emplacement réservé est inscrit pour une rectification de voirie (ER18).



Ces villages n'ont pas été retenus par le PLU pour accueillir un développement de l'urbanisation, mais les zones Ua ont été délimitées pour leur permettre d'évoluer au sein de leurs limites actuelles. Ce choix a été fait en fonction de plusieurs critères : la présence de bâtiments agricoles au sein ou dans la proximité immédiate des villages, l'insuffisance des réseaux notamment de distribution d'eau potable et de défense-incendie, les contraintes d'accessibilité...



La petite taille et l'environnement boisé sont les freins principaux au développement de l'urbanisation de Galas. Un emplacement réservé a été inscrit pour la réalisation d'un espace de stationnement (ER20).



L'accessibilité, la topographie, les difficultés de desserte et l'environnement naturel sont les principaux freins au développement de l'urbanisation de Font de Parès. Ce secteur de Soulan compte de très nombreuses constructions anciennes dispersées sur un vaste territoire. Seul, le groupe de constructions le plus important comportant l'ancienne école a été classé en zone Ua.



4 - Motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols

4.1 Zone U :

Les zones urbaines sont par définition des zones où la mixité fonctionnelle prévaut. Elles sont les zones où peuvent s'implanter de l'habitat, du commerce, de l'activité artisanale, des services... Néanmoins, afin de préserver l'identité de Soulan, les **articles 1 et 2** du règlement interdisent ou soumettent à conditions certains types d'occupation des sols, trop consommateurs d'espace ou susceptibles de générer des nuisances, et de ce fait incompatibles avec la dimension, la forme urbaine et la vocation du village :

- Les constructions à usage agricole ou forestier : il n'y a plus aucun bâtiment agricole en activité dans les zones Ua et Ub ;
- Les installations classées et les constructions à usage industriel ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux ;
- Les carrières ;

Article 3 : les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, quelles soient principales ou secondaires ;

Article 4 :

Assainissement : les prescriptions tiennent compte du fait que Soulan relève de l'assainissement autonome ;

Eaux pluviales : les prescriptions imposent une priorité de traitement par infiltration, par rétention et en dernier recours au rejet dans le réseau afin de maîtriser les rejets d'eaux pluviales dans le réseau ;

Réseaux divers : tous les branchements aux réseaux doivent être enterrés afin de garantir à la fois la sécurité et l'esthétique ;

Article 5 : les prescriptions tiennent compte du fait que Soulan relève de l'assainissement autonome ;

Articles 6 et 7 : les prescriptions d'implantation visent à s'adapter à la forme urbaine existante (alignement de préférence en Ua, recul souple par rapport aux axes des voiries en Ub) et à faciliter les conditions de stationnement dans les tissus urbains plus aérés (Ub) ;

Article 8 : il n'est pas fixé de règles afin de garantir la meilleure possibilité de constructions et la liberté architecturale des projets ;

Article 9 : le choix est fait de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions dans une optique de valorisation du foncier et d'optimisation de la densité ;

Article 10 : La hauteur maximale des constructions neuves (7m) a été déterminée en fonction de l'existant afin de s'adapter au mieux à la forme urbaine ;

Art 11 : les prescriptions visent à faciliter le recours à des techniques innovantes relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies et à préserver la qualité du cadre de vie en veillant à ce que, par leur aspect, les constructions nouvelles ou rénovées s'intègrent sans heurts dans le bâti existant. La hauteur et l'aspect des clôtures sont réglementés afin d'éviter un cloisonnement trop important du tissu urbain. Les prescriptions intègrent les préconisations

architecturales et paysagères des articles 7.1 et 7.4 de la Charte du PNR visant à améliorer l'intégration paysagère des constructions (toitures, ouvertures, aspect...)

Art 12 : la prise en compte du stationnement sera étudiée au cas par cas dans la zone Ua où, compte tenu de la densité du tissu urbain, des règles figées pourraient aboutir à l'abandon de projet. En zone Ub, plus aérée, les prescriptions visent à assurer un bon fonctionnement urbain et des conditions de circulation et de stationnement satisfaisante (éviter les engorgements liés au stationnement sauvage) ;

4.2 Zones AU1 et AU2

Ces zones sont la continuité logique de la zone Ub, le principe de mixité fonctionnelle s'applique également. Le règlement y est donc quasiment similaire sauf qu'il subordonne l'urbanisation :

- ♦ A l'équipement interne de la zone AU1 : cette zone présente un parcellaire de petite taille très morcelé et éclaté entre plusieurs propriétaires ce qui rend difficile une urbanisation spontanée. Des emplacements réservés ont donc été inscrits pour desservir ces zones et leur urbanisation est donc subordonnée à la réalisation de ces projets de desserte ;
- ♦ A la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de chaque secteur identifié : cette zone est constituée de parcelles de taille suffisante pour admettre plusieurs constructions et constituant une seule unité foncière. L'urbanisation sur ces secteurs peut induire un étalement urbain qu'il faut maîtriser par les formes urbaines à y inscrire, c'est pourquoi leur urbanisation est subordonnée au respect des principes définis par les orientations d'aménagement ;

Article 3 : les règles de raccordement au réseau de voirie visent à donner les règles de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires ;

Article 4 :

Assainissement : les prescriptions tiennent compte du fait que Soulan relève de l'assainissement autonome ;

Eaux pluviales : les prescriptions imposent une priorité de traitement par infiltration, par rétention et en dernier recours au rejet dans le réseau afin de maîtriser les rejets d'eaux pluviales dans le réseau ;

Réseaux divers : tous les branchements aux réseaux doivent être enterrés afin de garantir à la fois la sécurité et l'esthétique ;

Article 5 : les prescriptions tiennent compte du fait que Soulan relève de l'assainissement autonome ;

Articles 6 et 7 : pour les constructions implantées en front de rue, l'implantation dans une bande située entre 3 et 6 m par rapport à l'alignement a pour double objectif de structurer la zone en créant un effet-rue « souple » et d'optimiser l'occupation du sol (éviter les implantations en fonds de parcelle, gelant l'ensemble du terrain) ;

Article 8 : il n'est pas fixé de règles afin de garantir la meilleure possibilité de constructions et la liberté architecturale des projets ;

Article 9 : le choix est fait de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions dans une optique de valorisation du foncier et d'optimisation de la densité ;

Article 10 : La hauteur maximale des constructions neuves (7m) a été déterminée en fonction de l'existant afin de s'adapter au mieux à la forme urbaine ; La limitation à 3 m au faitage dans une bande de 3m de large le long des limites séparatives vise à limiter les risques de conflit de voisinage ;

Article 11 : les prescriptions visent à faciliter le recours à des techniques innovantes relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies et à préserver la qualité du cadre de vie en veillant à ce que, par leur aspect, les constructions nouvelles ou rénovées s'intègrent sans

heurts dans le bâti existant. La hauteur et l'aspect des clôtures sont réglementés afin d'éviter un cloisonnement trop important du tissu urbain. Les prescriptions intègrent les préconisations architecturales et paysagères des articles 7.1 et 7.4 de la Charte du PNR visant à améliorer l'intégration paysagère des constructions (toitures, ouvertures, aspect...)

Article 12 : les prescriptions visent à assurer un bon fonctionnement urbain et des conditions de circulation et de stationnement satisfaisante (éviter les engorgements liés au stationnement sauvage) ;

Article 13 : les prescriptions visent à créer des conditions de vie agréable et à sauvegarder une qualité paysagère ;

LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole est repérée par un sigle commençant par la lettre A. Peuvent être classés dans ce type de zone les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

1 - Délimitation des zones

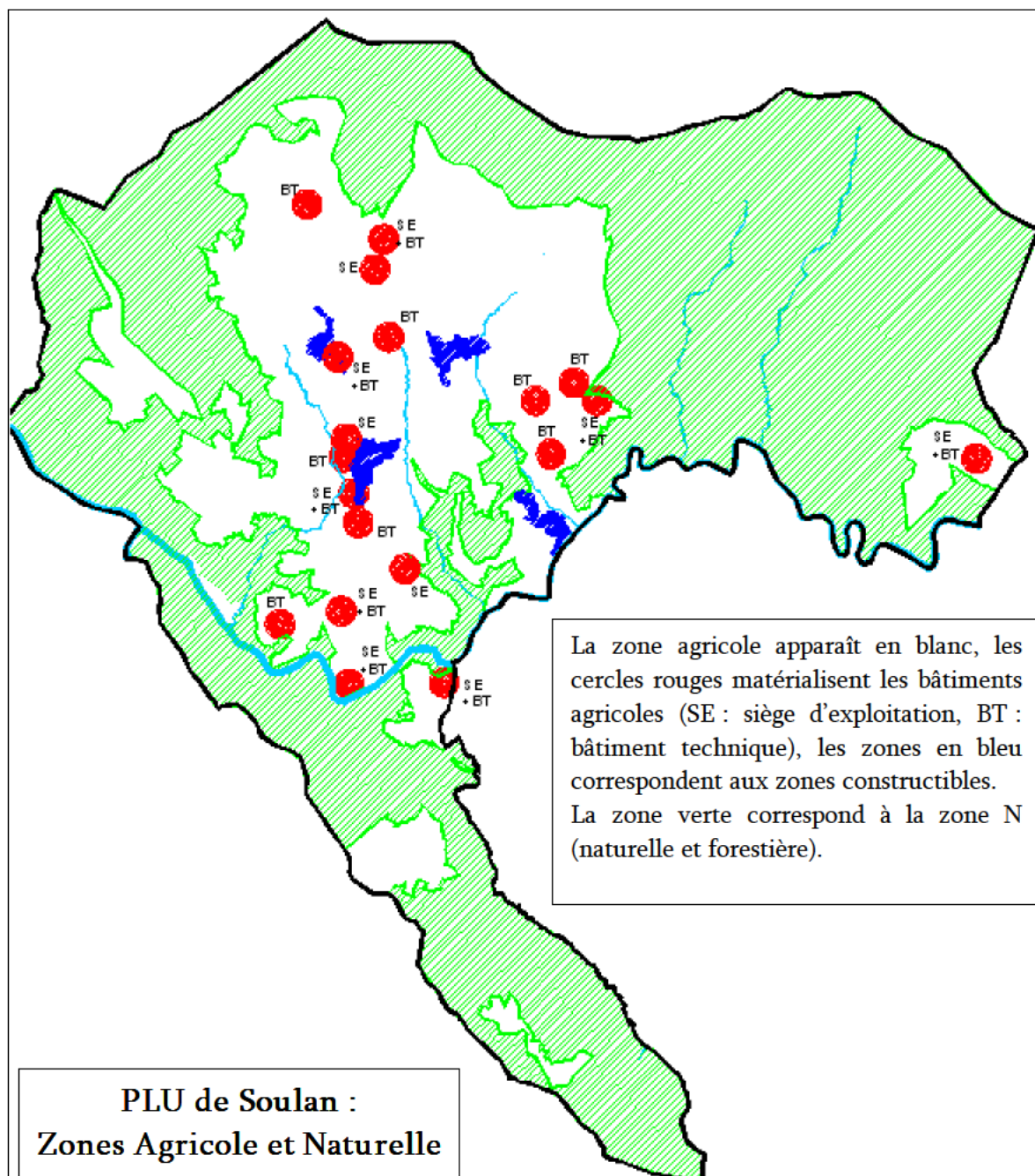
La Municipalité a souhaité mettre la protection des terres et des activités agricoles au cœur du projet communal. Parallèlement à l'élaboration du PLU, des réflexions et des actions sont en cours visant notamment à développer davantage d'Associations Foncières Pastorales sur le territoire communal. Logiquement, le PLU a classé une part importante du territoire en zone A, cette zone va au-delà des terres actuellement exploitées puisqu'elle englobe des terres aujourd'hui enfrichées mais qui étaient encore exploitées il y a peu de temps (de mémoire d'homme). La protection des activités agricoles a également été un des critères majeurs qui ont conduit au choix des villages à développer. Seul village directement concerné par des bâtiments agricoles, St Pierre a quant même été retenu. En effet, ce village, où se situent les principaux équipements publics, est le centre de commune, il n'était pas envisageable de ne pas lui permettre de se développer, la délimitation des zones a été pensée de manière à ne pas créer de gêne supplémentaires aux exploitations existantes. Un seul îlot agricole a été partiellement réduit par les zones constructibles (zone AU1 de Buleix). Cette réduction concerne 5500m² de pâturage cernés sur 2 côtés par l'habitat et sur un côté par l'église et le cimetière. Cette réduction ne devrait pas être de nature à compromettre le maintien de l'exploitation concernée qui travaille sur une soixantaine d'hectares à Soulan.

En conséquence, la zone A réservée aux activités agricoles couvre près de 800ha, soit un tiers du territoire communal. Cette superficie est nettement supérieure à la SAU communale (environ 500ha). Elle concerne à la fois l'ensemble des terres présentant un potentiel agronomique, biologique et économique et les sièges et bâtiments d'exploitation essaimant le territoire. Toutes les constructions à usage agricole sont exclues des zones constructibles (voir carte en page suivante).

Au-delà des bâtiments agricoles, le territoire de Soulan compte de nombreuses constructions isolées qui ne présentent pas ou plus de vocation agricole : quelques habitations récentes mais surtout d'anciennes fermes et de très nombreuses granges transformées ou non en résidences. On les trouve assez régulièrement réparties sur le territoire agricole de la commune. Dans ce domaine, l'objectif du PLU est d'assurer dans la mesure du possible la pérennité d'un bâti parfois remarquable sans risquer de compromettre le bon fonctionnement des activités agricoles. Selon les cas ces constructions ont été :

- Classées en secteur Nh pour ce qui est des constructions non liées à l'agriculture, ayant un statut d'habitation et étant correctement desservies par les différents réseaux. Ce classement autorise sous condition de modération, les évolutions des constructions existantes (extensions, annexes). Ce secteur couvre une superficie totale de 4 ha ;
- Repérées au titre de l'article L-123.12 du Code de l'Urbanisme (voir détails en pages 55 à 66) pour ce qui est des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce

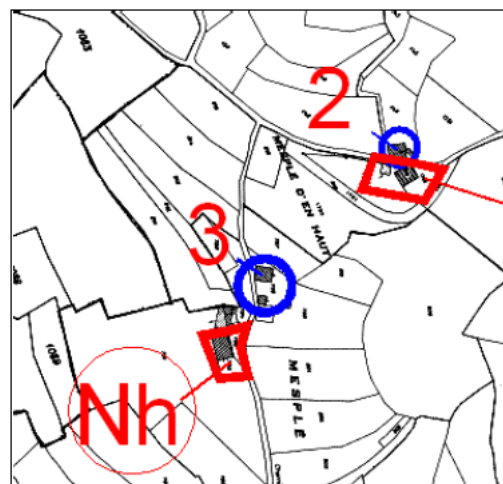
changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ces granges ont été repérés par un cercle bleu sur les documents graphiques. Au cours de l'élaboration du PLU, plus de 215 granges ont été recensées sur le territoire, 23 d'entre-elles ont été retenues en fonction notamment des critères suivants : intérêt patrimonial et architectural, absence d'activité agricole significative et de gêne possible à l'exploitation des terres environnantes, présence des différents réseaux (route, eau, électricité) dans la proximité immédiate du bâtiment.



Sélection réalisée conformément à la doctrine départementale concernant le changement de destination des bâtiments agricoles, voir en annexe au rapport présentation

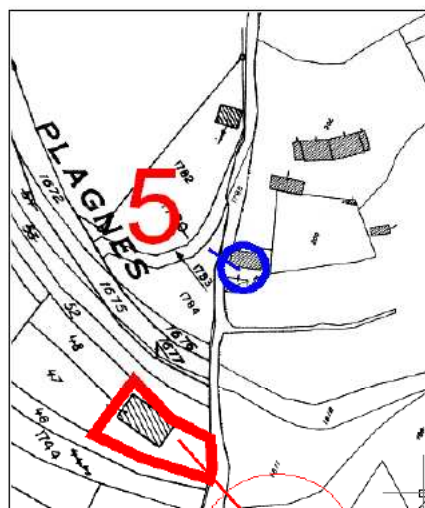
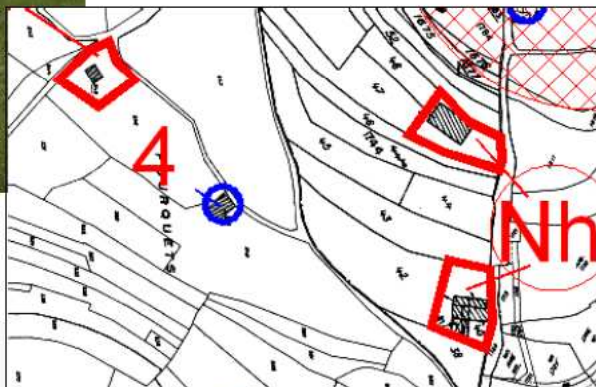
[illegible]

Bâtiments repérés au titre de l'article L-123.12 du Code de l'Urbanisme

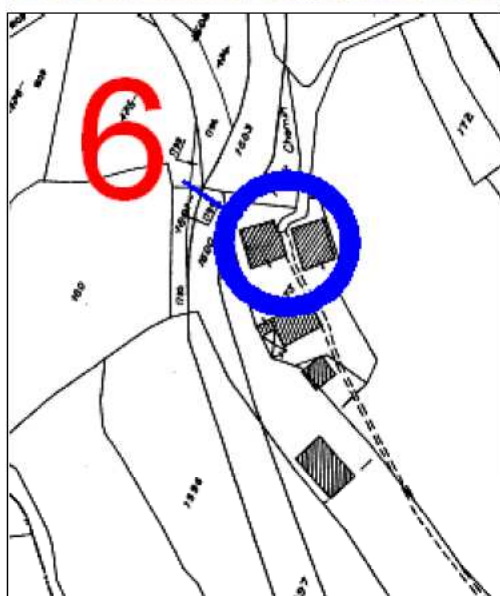




4 : belle grange isolée implantée sur un terrain en pente (pas d'épandage) en bord de route au lieu-dit Fourquets et bénéficiant d'un magnifique panorama.

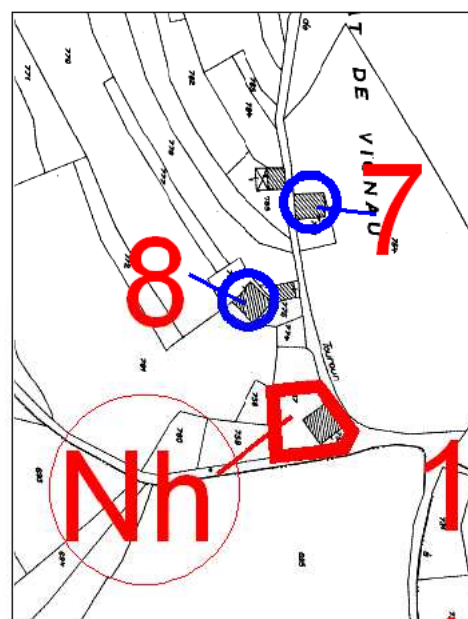


5 : grange située au lieu dit Plagnes, dépendant d'une exploitation agricole mais située à 25 et 40m des autres bâtiments et pouvant faire l'objet d'un changement de destination à des fins de diversification des activités agricoles (propriétaire-exploitant).



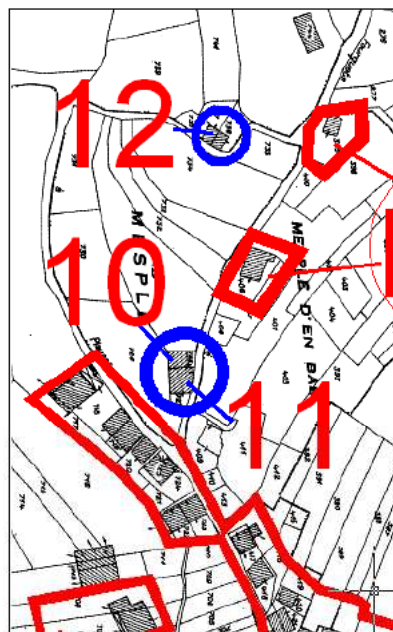
6 : Dépendances d'une ancienne ferme.
Aucun impact sur les activités agricoles

7 et 8 : bel ensemble de granges situées au nord de Ségalas : 2 ont déjà fait l'objet de changements de destination, 2 (N°7 et 8) sont désaffectées. La dernière grange de ce secteur sert encore de lieu de stockage de foin, compte tenu de la proximité de plusieurs habitations, il ne devrait pas y avoir de gêne supplémentaire à l'activité agricole. Sa transformation à terme semble inéluctable



Habitations

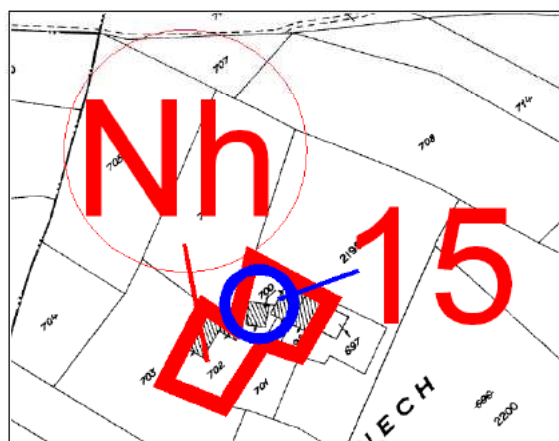
10 et 11 : : bel ensemble de 2 granges mitoyennes situées dans la continuité du village de Ségalas, terrain en pente (pas d'épandage).



12 : ensemble de 2 granges accolées situées au nord du village de Ségalas ayant fait l'objet de travaux de préservation.

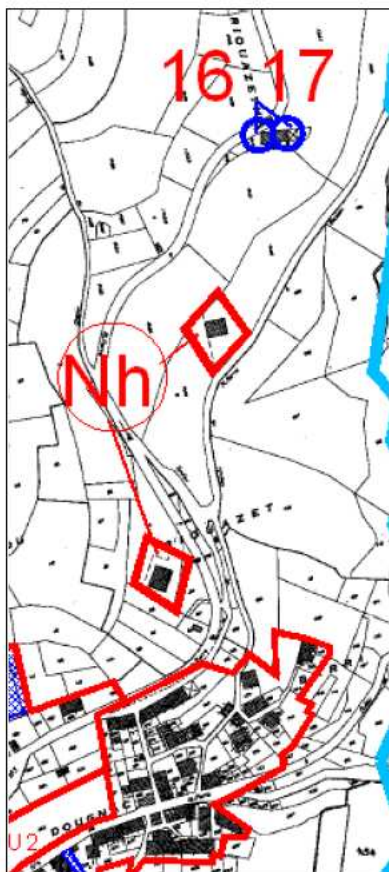


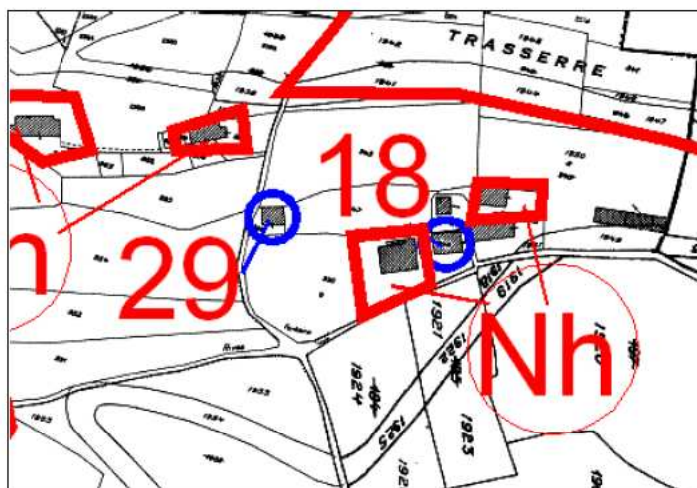
15 : grange à « pas d'oiseau », rare sur le territoire de Soulan. Située dans le petit hameau de Bernets (classé en Nh), c'est le dernier bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'un changement de destination. Aucun impact sur l'agriculture





16 et 17 : bel ensemble de 2 granges accolées situées en bord de route au lieu-dit Riouzeth, au nord de St Pierre.





18 (ci-dessus) : grange désaffectée
située dans le hameau du Taux
mêlant habitations (en Nh) et
bâtiments de stockage agricole (en A).

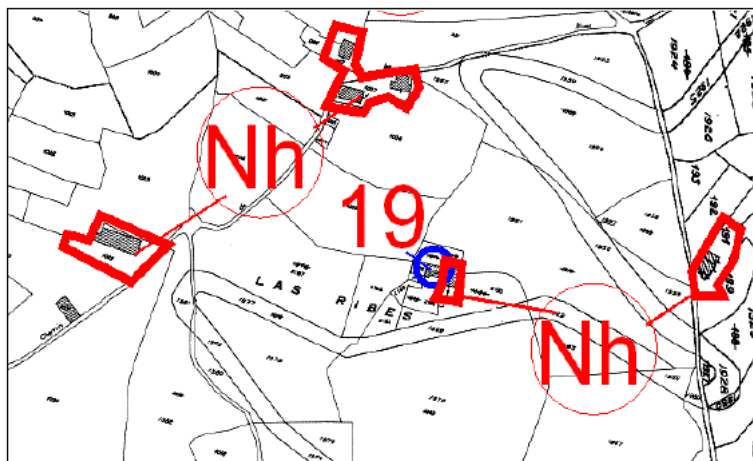
29 (ci-contre) : grange « à Pas
d'oiseau » en très bon état de
conservation, rare à Soulan,

Ces 2 granges pourraient faire l'objet
de changement de destination dans le
cadre de la diversification des
activités agricoles (gîtes).

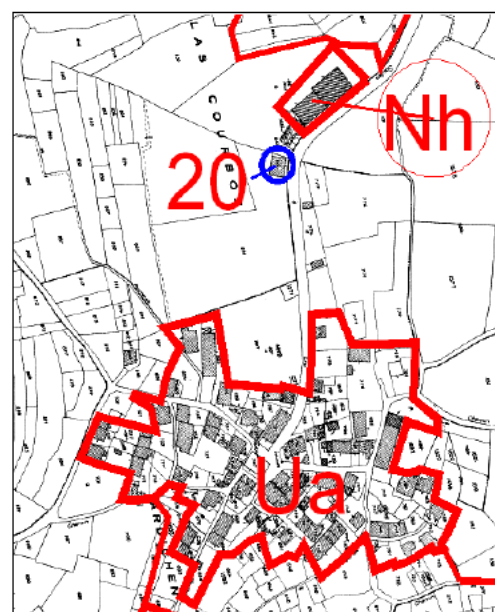
L'ensemble des bâtiments de ce
secteur à l'exception d'une des
maisons d'habitation, dépendent de la
même exploitation. Le propriétaire
est l'exploitant.

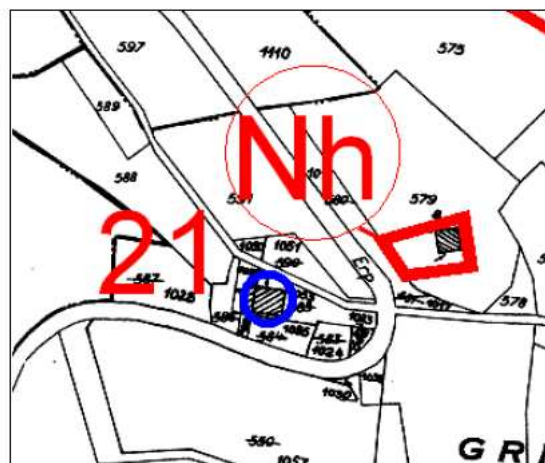


19 : Ensemble de granges mitoyennes partiellement transformées en habitation. Un changement de destination ne créerait pas de nouvelle gêne aux activités agricoles.



20 : Bâtiment agricole désaffecté situé à proximité du village d'Ardichen et d'une entreprise artisanale. Aucune gêne aux activités agricoles





21 : très grande et belle grange bien desservie et disposant d'un cadre de vie exceptionnel. Un changement de destination n'aurait aucun impact sur les activités agricoles. L'accès existant dans le virage présente une certaine dangerosité, mais un autre accès peut être envisagé.



23 : grange retirée dans un espace boisé mais bien desservie située au lieu-dit Roumingous. Un changement de destination n'aurait aucun impact sur les activités agricoles.



24 : belle grange isolée mais bien desservie implantée sur un terrain en pente (pas d'épandage). Ayant fait l'objet d'importants travaux de préservation, elle pourrait faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de la diversification des activités du propriétaire-exploitant (gîtes).



25 : grange retirée mais bien desservie située au lieu-dit Le Sarrat. Un changement de destination n'aurait aucun impact sur les activités agricoles.



26 : Grange isolée mais bien desservie au lieu-dit Joubac, elle pourrait faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de la diversification des activités du propriétaire exploitant.

2 - Motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols

Dans la zone A stricte, seules sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y compris, sous conditions, les installations classées et le logement de l'exploitant. Les restrictions visent à favoriser une bonne cohabitation des fonctions entre bâtiments agricoles et zone d'habitat et à limiter les risques de mitage de l'espace agricole.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone naturelle et forestière est repérée par un sigle commençant par la lettre N. Peuvent être classés dans ce type de zone les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

1 - Délimitation des zones

Soulan est une commune de montagne où les milieux naturels sont riches, variés et préservés. On y recense 3 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (*ZNIEFF* : Crête du Tuc de la Courate et du Cap de Montcaut, forêts de Riverenert et Fachan, 59,3 ha ; Massif de l'Arize, 619,9 ha ; Montagne d'Erce, Oust et Massat, 1,2ha) . Soulan est également concernée le *Site d'Intérêt Communautaire* FR7301822 - Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste pour le Salat qui borde une partie de son territoire (4,2ha). Enfin, Soulan est incluse dans le *Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises* créé par décret du 28 mai 2009. Le PNR couvre 2.500 km² soit 40% de la superficie du département de l'Ariège. Au cœur des montagnes, ses paysages préservés abritent un patrimoine naturel exceptionnel, où l'on croise des espèces aussi rares que le gypaète barbu, le vautour percnoptère, le grand tétras, le desman ou le lys des Pyrénées. Seulement 1% du territoire est artificialisé, tandis que 85 % figure à l'inventaire des ZNIEFF.

De ce fait, la zone N créée par le PLU couvre 1550 ha soit presque les deux-tiers du territoire communal. A l'exception du cœur du territoire occupé par les activités agricoles et l'urbanisation, la zone N est présente partout et forme un ensemble cohérent où les continuités écologiques sont totalement préservées. Dans cette commune d'agriculture de montagne, ce n'est pas l'exploitation des terres qui entraîne le recul des milieux naturels mais au contraire les milieux naturels, et plus exactement la forêt, qui reconquièrent des terrains sur les terres agricoles.

La zone N comprend deux secteurs spécifiques :

- ♦ Un secteur Ne, portant des équipements publics (chapelle, tennis, espace propreté), situé au sud de St Pierre ;
- ♦ Un secteur Nh créé afin d'assurer la pérennité des constructions qui n'ont plus de lien avec les activités agricoles mais qui sont isolées dans l'espace agricole ou naturel.

2 - Motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols

La zone N a été créée pour tenir compte de la qualité écologique de certains espaces. Conformément au décret N°2012-290 du 29/02/12, elle est inconstructible à l'exception :

- ♦ Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- ♦ Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

C'est afin de tenir compte des constructions existantes tant dans l'espace agricole (zone A) que dans les parties naturelles (zone N) du territoire communal que les secteurs Ne (où seuls sont autorisés les bâtiments et équipements publics) et Nh (habitations non liées à l'agriculture) ont été créés. Dans le secteur Nh, les évolutions des constructions existantes sont autorisées sous conditions (extensions mesurées du logement existant, annexes). Ce secteur consiste en une prise en compte de l'existant mais interdit la construction de nouveaux logements, conformément à la vocation des zones agricole et forestières.

TABLEAU DES SURFACES ET POTENTIEL DE CONSTRUCTION

Zone	Surface totale	% Surface vierge	Calcul potentiel constructions	Nb logements
Ua	17,4 ha			
Ub Boussan	1,5 ha	0,6 ha	$(0,6\text{ha}-20\%)/0,1 \text{ ha}$	5
Ub St Pierre	1,5 ha	0,5 ha	$(0,5\text{ha}-20\%)/0,1 \text{ ha}$	4
Ub Buleix	1 ha	0,4 ha	$(0,4\text{ha}-20\%)/0,1 \text{ ha}$	3
AU2 St Pierre	0,6 ha	0,5 ha	$(0,5\text{ha}-20\%)/0,1 \text{ ha}$	4
AU1 Buleix	0,8 ha	0,6 ha	$(0,6\text{ha}-20\%)/0,1 \text{ ha}$	4
AU1 Boussan	0,5 ha	0,5 ha	$(0,5\text{ha}-20\%)/0,1 \text{ ha}$	4
AU1 Ségallas	1 ha	0,8 ha	$(0,8\text{ha}-20\%)/0,1 \text{ ha}$	6
A	797,1 ha			
N	1548,8 ha			
Nh	4 ha			
Ne	0,4 ha			

Les zones constructibles offre un potentiel de 3,9 ha non bâtis, cela correspond à un potentiel théorique de 30 nouveaux logements

(parcelle de 1000m² en moyenne, coefficient de rétention 20%):

Ségallas : 6

Boussan : 9

St Pierre : 8

Buleix : 7

Le dimensionnement des zones constructibles et le potentiel de création de logements sont cohérents avec l'objectif démographique souhaité dans le cadre de l'élaboration du PLU.

PARTIE V :
PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE LOCAL
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. L'Intercommunalité

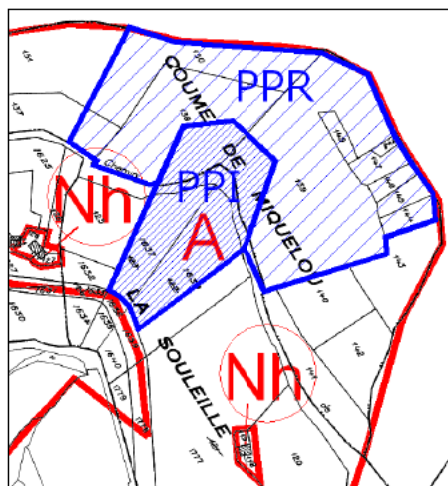
Soulan appartient à la Communauté de Communes du canton de Massat (6 communes, 1888 habitants en 2008) créé le 17 mars 1999. Elle a notamment pour vocation l'aménagement de l'espace, le développement économique et touristique, la protection et la mise en valeur de l'environnement, la politique du logement et du cadre de vie. La Communauté de Communes elle-même appartient au Pays Couserans, reconnu officiellement le 05 avril 2002, et constitué de huit Communautés de Communes regroupant 95 communes (30 000 habitants). La commune n'est pas incluse dans le territoire d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le PLU de Soulan très économe du territoire et soucieux de préserver les activités et les terres agricoles ainsi que les milieux naturels ne semble pas être de nature à venir en contradiction avec les stratégies communautaires (Communauté de Communes et Pays).

2 - Servitudes d'Utilité Publique

Soulan est concernée par 2 servitudes d'utilité publique :

- ♦ La Servitude résultant de l'instauration de périmètres des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales pour le captage de la Souleille et de Parès. Des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée sont établis autour de la source. La source de la Souleille est située au nord de la commune. Les périmètres de protection immédiat (PPI) et rapproché (PPR) sont classés en zone A. La pièce écrite du règlement du PLU renvoie aux prescriptions et interdictions définies par l'arrêté préfectoral du 8/07/09 annexé au PLU. Plusieurs autres captages d'eau potable existent sur le territoire communal, ils n'ont pas fait l'objet d'une DUP ; celui de Boussan fait actuellement l'objet d'une définition de périmètres de protection. Tous les points de captage sont éloignés des zones constructibles et classés en zone A ou N.

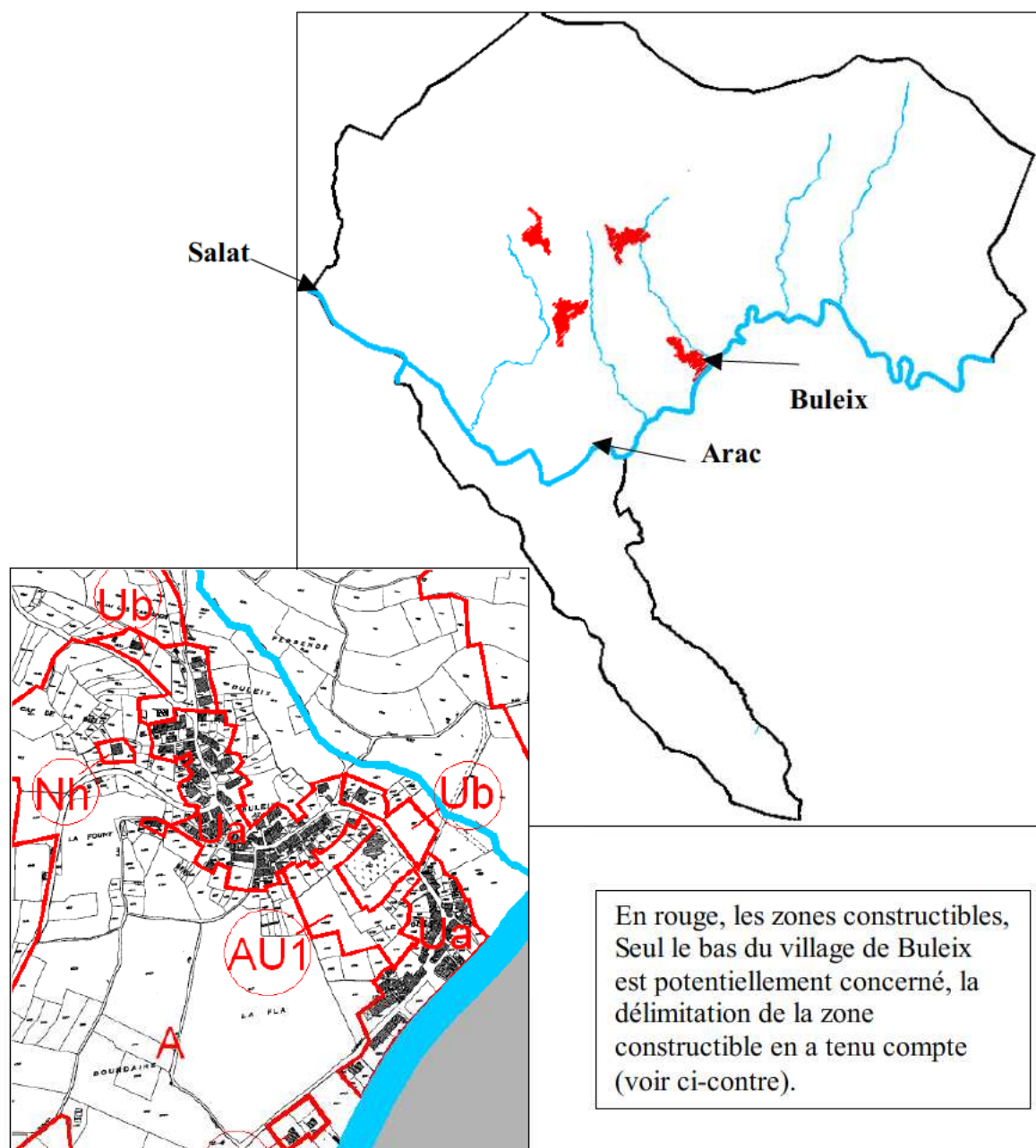


- ♦ La servitude relative à la submersion et l'occupation temporaire pour le domaine concédé de la chute de Lacourt : l'ensemble du territoire est concerné mais cette servitude est sans incidence sur le document d'urbanisme.

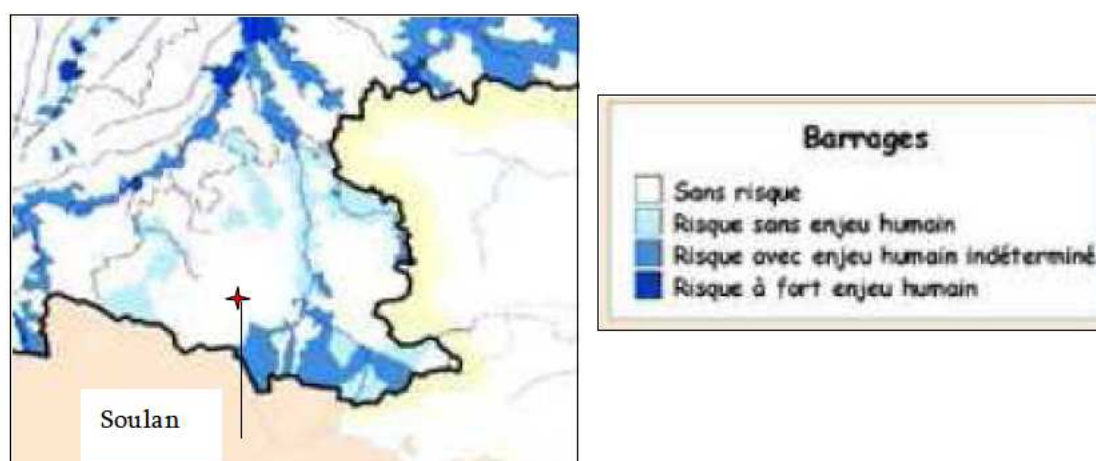
Les périmètres de protection des captages d'eau potable sont classés en zone agricole ou naturelle, le règlement renvoie aux prescriptions des AP du 8 juillet 2009 (Souleille) et du 2 mai 2012 (Parès)

3 - Risques

- **Risque d'inondation** : Soulan n'est couverte par aucun Plan de Prévention du Risque Naturel d'Inondation. En l'absence d'études techniques récentes, c'est la cartographie informative des zones inondables de la DREAL (CIZI) réalisée dans le cadre du contrat de plan entre l'Etat et le Conseil Régional Midi-Pyrénées qui sert de référence en matière de risque d'inondation. Soulan est couverte par ce document pour le Salat et surtout l'Arac qui traverse le territoire. Cependant, le Salat, l'Arac et les petits ruisseaux présents sur la commune sont généralement très encaissés et les zones potentiellement inondables sont de ce fait très réduites. A noter cependant que le portail de prévention des risques majeurs recense Soulan comme sensible au risque d'inondation ;



- Soulan n'est pas concernée par le *risque de rupture de barrage* (voir ci-dessous).



- **Risque sismique** : Soulan se situe en zone de sismicité 1B faible mais non négligeable, sans incidence en matière de document d'urbanisme ;
- **Risque de feu de forêt** : comme toutes les communes à forte couverture boisée, Soulan est concerné par ce risque. Le risque feu de forêt est identifié sur le territoire communal. On parle d'incendie de forêt lorsqu'un feu concerne une surface minimale d'un hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés (parties hautes) est détruite. En plus des forêts au sens strict, les incendies concernent des formations subforestières de petite taille : le maquis, la garrigue par exemple. Face au risque feu de forêt, la prévention se traduit notamment par une maîtrise de l'urbanisation pour les communes les plus menacées, une politique d'entretien et de gestion des espaces forestiers, principalement aux interfaces habitat / forêt, ainsi que par des actions d'information préventive. A Soulan, ce risque est majoré par le très grand nombre de hameaux parfois très proches des boisements. A Soulan, la forêt est essentiellement gérée par l'ONF, la défense-incendie est de ce fait assez correctement assurée. Un diagnostic a été réalisé par le SDIS en 2006 et des propositions ont été faites en 2011 concernant la création de plusieurs points d'aspiration (voir courrier dans annexes sanitaires). Les réflexions sont encore en cours mais un emplacement réservé a déjà été inscrit pour la création d'un point incendie sur le ruisseau de Boussan, à la sortie de Buleix sur le pont de la route du Taus.
- 2 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune depuis 1982, ils concernent généralement des dégâts liés à des tempêtes et ne nécessitent pas de prise en compte particulière dans le cadre du PLU.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et effets exceptionnels dus aux précipitations	22/01/1992	25/01/1992	15/07/1992	24/09/1992

A priori, le risque de feu de forêts est le seul enjeu du PLU en matière de risque. Des démarches sont en cours pour améliorer la couverture incendie de la commune.

4 – Patrimoine archéologique :

Des vestiges archéologiques ont été découverts sur la commune (castrum) mais, a priori, la DRAC n'a pas recensé de sites justifiant une protection particulière sur la commune. Conformément à la réglementation, la législation sur l'archéologie préventive est rappelée dans le dossier de PLU :

- Art. L531-14 du Code du Patrimoine : obligation de déclarer au Maire de la commune toute mise à jour de monuments, ruines... et plus généralement d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique ;
- Art. 322-2 du Code Pénal concernant les peines prévues en cas de destruction, dégradation ou détérioration réalisée sur un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques...

Pas d' incidence en terme d'urbanisme

5 – Le bruit

La commune de Soulan n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Ariège

6 – Route à grande circulation

Soulan n'est concernée par aucune route à grande circulation

7 – Captage d'eau potable

Soulan compte de nombreuses sources, fontaines et captages, utilisés ou non pour l'alimentation humaine. A terme, 2 zones de captage principales (Souleille et Parès) et 2 captages de secours (Boussan) seront conservés. Des périmètres de protection ont été délimités (Souleille et Parès, voir Servitude d'utilité publique) ou sont en cours de définition (Boussan).

Les périmètres de protection des captages d'eau potable sont classés en zone agricole ou naturelle, le règlement renvoie aux prescriptions de l'AP de juillet 2008

8 – L'agriculture

Soulan est une commune de montagne où l'élevage est important. La SAU couvre environ 20% du territoire. La commune compte une dizaine d'exploitations importantes auxquelles il convient de rajouter les exploitations à temps partiels. La surface exploitée sur la commune s'élève à 500 ha. Le foncier est dédié à 100% à l'élevage. Certains bâtiments relèvent du Règlement Sanitaire départemental ou de la réglementation des installations classées et génèrent des périmètres inconstructibles y compris parfois à proximité des villages (St Pierre, Villeneuve). Par ailleurs, l'agriculture joue un rôle essentiel dans l'entretien des paysages. De ce fait, l'agriculture est un enjeu majeur de Soulan et la préservation des exploitations et des terres agricoles a été une priorité du PLU ;

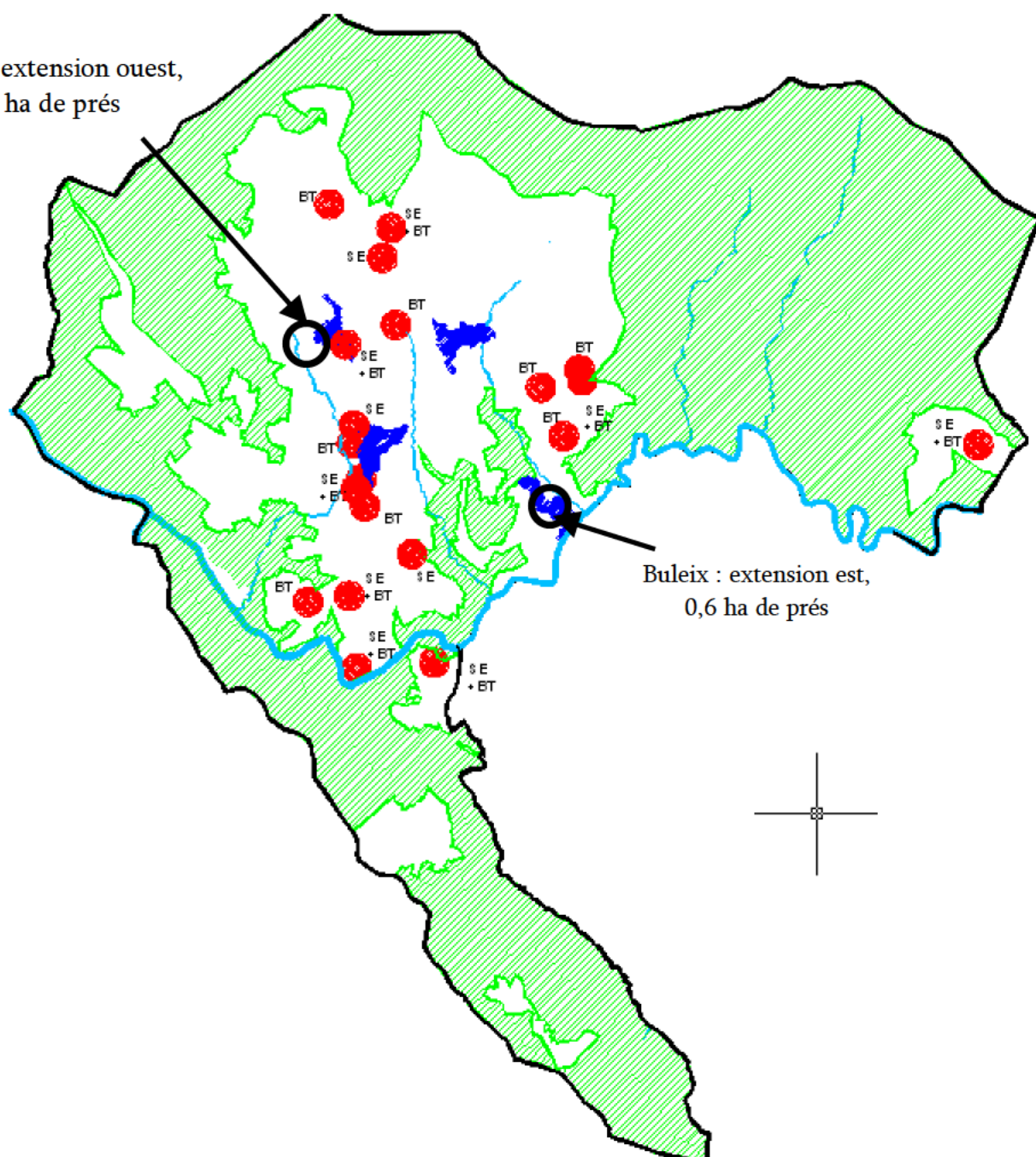
Dans le PLU, cette priorité s'est traduite par la maîtrise des extensions urbaines, en confortement d'un nombre limité de village afin de ne pas exposer les terres agricoles à un mitage ou à des ruptures impropres à une exploitation efficace des terres. Avec un peu moins

de 4 ha non bâtis classés en zone constructible et situés dans la continuité ou dans les villages retenus, la stratégie d'urbanisation mise en place par le PLU est cohérente avec les perspectives de développement de Soulan tout en étant très économe du territoire. Les zones constructibles concernent :

- **Ségalas** : pour une superficie de 0,8 ha dont 0,6 ha de pâturage. Ce choix a permis de stopper l'étiement des constructions et la consommation de bonnes terres agricoles au lieu-dit Coureilhac ;
- **Boussan** : pour une superficie de 1,2 ha sans réelle vocation agricole (entretien) ;
- **St Pierre** : pour une superficie de 1,1 ha sans vocation agricole (entretien) ;
- **Buleix** : pour une superficie de 0,8 ha dont 0,6ha ayant une réelle vocation agricole (pâturage). Cette option a permis de stopper l'étiement de construction et le grignotages des bonnes terres de la plaine de l'Arac ;

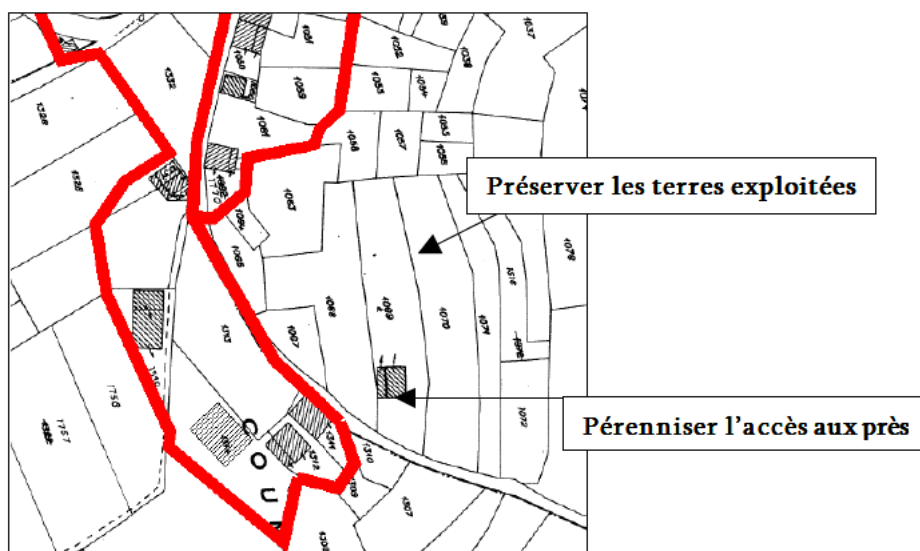
Au total, le PLU entraîne une réduction des terres agricoles de 1,2 ha soit environ 0,3% de la SAU.

Ségalas : extension ouest,
0,6 ha de prés



Par ailleurs, la superficie de la zone Agricole est très supérieure à la SAU actuelle, l'objectif étant d'inciter à une reconquête de terres agricoles aujourd'hui grignotées par la forêt. Cette volonté rejoint les réflexions et programmes en cours pour développer les Associations Foncières Pastorales sur la commune, pour tenter de récupérer les terres vacantes et, plus globalement, pour revaloriser l'agriculture sur la commune.

A Boussan, la protection des terres agricoles situées au sud-est du village a été assurée par la délimitation de la zone Ub, limitée à l'ouest du chemin pour assurer le maintien de la desserte de la zone agricole.



La volonté de préserver les terres et activités agricoles a également été le premier des critères déterminant le choix des granges qui pourront faire l'objet d'un changement de destination. Pour mémoire, 23 granges sur 215 ont été retenues malgré l'intérêt patrimonial et architectural que ce bâti rural représente et la très forte demande existante pour le préserver et le valoriser.

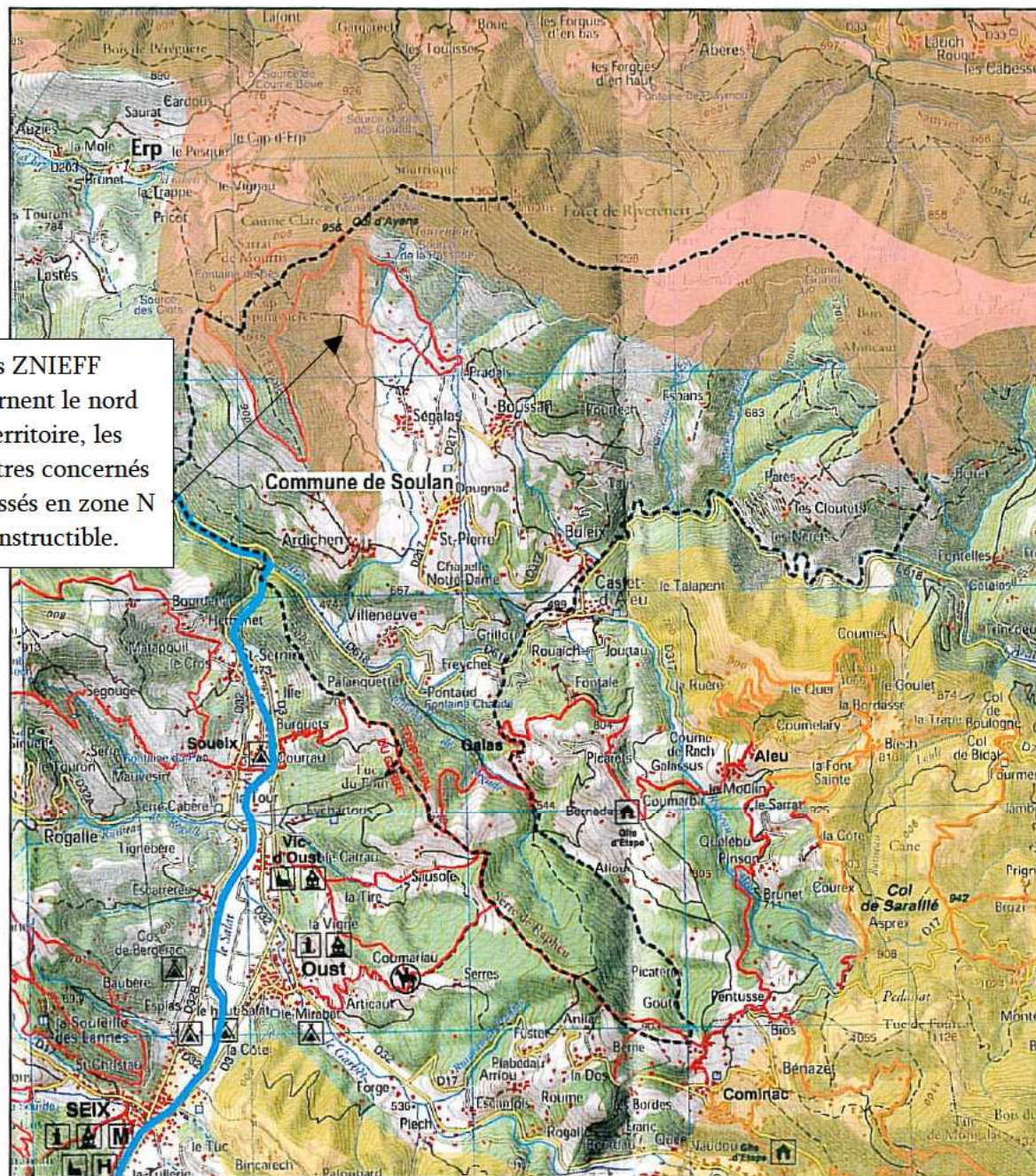
La préservation des terres agricoles a été une priorité du PLU, c'est le premier enjeu mis en avant par le PADD. Un tiers du territoire est classé en zone agricole. Le PLU n'est pas de nature à compromettre le maintien et le développement des activités agricoles sur la commune.

9 - Milieux naturels

Le territoire communal présente des milieux naturels riches, variés et préservés comme en témoigne la présence de 3 *ZNIEFF* (Crête du Tuc de la Courate et du Cap de Montcaut, forêts de Riverenert et Fachan, 59,3 ha ; Massif de l'Arize, 619,9 ha et Montagne d'Erce, Oust et Massat, 1,2ha). Soulan est également concernée le *Site d'Intérêt Communautaire* FR7301822 - Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste pour le Salat (4,2ha). (Voir carte en page suivante)

Soulan est également incluse dans le *Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises* créé par décret du 28 mai 2009. Le PNR couvre 2.500 km² soit 40% de la superficie du département de l'Ariège. Au cœur des montagnes, ses paysages préservés abritent un patrimoine naturel exceptionnel, où l'on croise des espèces aussi rares que le gypaète barbu, le vautour percnoptère, le grand tétras, le desman ou le lys des Pyrénées. Seulement 1 % du territoire est artificialisé, tandis que 85 % figure à l'inventaire des ZNIEFF.

Les ZNIEFF concernent le nord du territoire, les périmètres concernés sont classés en zone N inconstructible.



LEGENDE

- Z.N.I.E.F.F. type I n°730006779 "Crête du Tuc de la Courate et du Cap de Moncaut forêts de Riverenert et Fachan".
- Z.N.I.E.F.F. type II n° 730012054 "Massif de l'Arize".
- Z.N.I.E.F.F. type II n° 730012058 "Montagnes d'Erce oust et Massat".
- Site NATURA 2000 Z.S.C. FR 7301822 "Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste".

---- Limite communale.

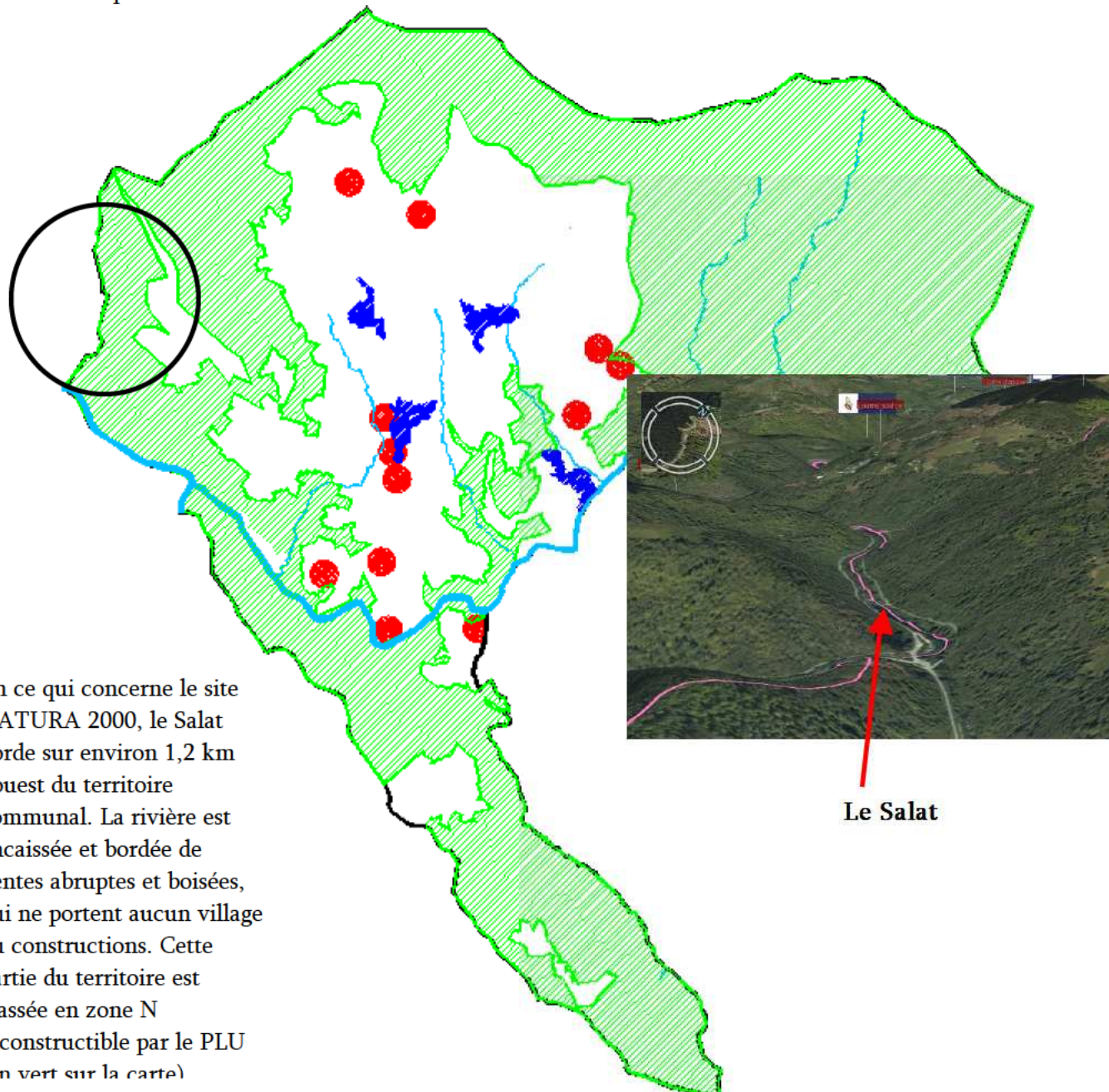
Etude : Commune de Soulan
Plan Local d'Urbanisme
Etude des contextes environnemental et agricole

Vincent LARSONNEAU
Bureau d'Etudes Conseils en
Agriculture, Assainissement,
Aménagement, Environnement

Carte 2 : Zones naturelles sensibles

Echelle : 1/50 000

Par ailleurs, la commune présente une *couverture boisée* très importante essentielle d'un point de vue écologique (lieux de passage, de refuge et de reproduction pour la faune) et pour le maintien de la biodiversité, mais aussi du point de vue des paysages, ils représentent des éléments essentiels du patrimoine et de l'identité communale, ils ne sont pas menacés, au contraire, mais il était quand même important de les identifier et de les classer en zone Naturelle.



En ce qui concerne le site NATURA 2000, le Salat borde sur environ 1,2 km l'ouest du territoire communal. La rivière est encaissée et bordée de pentes abruptes et boisées, qui ne portent aucun village ou constructions. Cette partie du territoire est classée en zone N inconstructible par le PLU (en vert sur la carte)

Le Salat

Du fait de l'objectif de développement très modéré prévu pour Soulan et de l'éloignement des zones constructibles, le PLU n'est pas de nature à avoir un impact sur le site NATURA 2000. Il n'est pas de ce fait soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale. Plus globalement, le PLU n'est pas de nature à compromettre des milieux naturels qui ne sont par ailleurs pas menacés sur le territoire communal. La trame verte est préservée au travers du classement des massifs forestiers et des ripisylves en zone N inconstructibles. Cette vaste zone inconstructible constitue un ensemble de plus de 1550 ha, soit environ les 2/3 du territoire. D'un seul tenant, elle préserve les continuités écologiques.

10 - Paysages:

Le PNR Pyrénées Ariégeoises a recensé un certain nombre d'éléments du paysage de la commune comme remarquables et à préserver en priorité :

- ♦ Les paysages aux abords du village de St Pierre (P5);
- ♦ Le Col d'Ayens recensé comme point panoramique remarquable (V13) ,
- ♦ La vue depuis la Piste forestière du Taus recensée comme point panoramique remarquable (V14).

Le diagnostic a également relevé la grande qualité paysagère générale de Soulan et identifié le mitage des constructions comme principale menace sur les paysages.

Les recommandations du PNR ont été respectées à l'exception du classement en zone agricole du secteur de Dougnac (S2 St Pierre). Située au cœur du village et récemment acquise par un particulier, cette zone a été classée en zone AU2. Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement

Le PLU est allé au-delà des recommandations du PNR sur certains points, notamment dans la préservation des abords des villages et dans la limitation des zones constructibles.

Les zones constructibles sont exclusivement situées dans la continuité immédiate de 4 villages ce qui limite les possibilités de mitage du territoire aux seules constructions nécessaires aux activités agricoles.

En ce qui concerne les réhabilitations de granges traditionnelles, seules 23 d'entre elles ont été retenues compte tenu des différents enjeux à prendre en compte (notamment agriculture, réseaux).

11. La loi montagne

Il s'agit de la prise en compte de l'art L.145.1 à 13 du Code de l'Urbanisme à savoir que les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières doivent être préservées. Dans ce sens, et sauf dérogation, l'urbanisation ne peut être autorisée qu'en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants. Soulan est constituée de plusieurs villages et hameaux: Ségalas, Boussan, Saint Pierre, Buleix, Ardichen, Villeneuve, Grillou, Galas et Font de Parès.

Le PLU a classé les noyaux villageois en zone constructible mais seul Ségalas, Boussan, Saint Pierre et Buleix ont été retenus pour faire l'objet d'un développement significatif à l'échelle de la commune. Celui-ci se fera en continuité du bâti existant donc en compatibilité avec la loi Montagne.

ANNEXE

4.3. LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT AGRICOLE

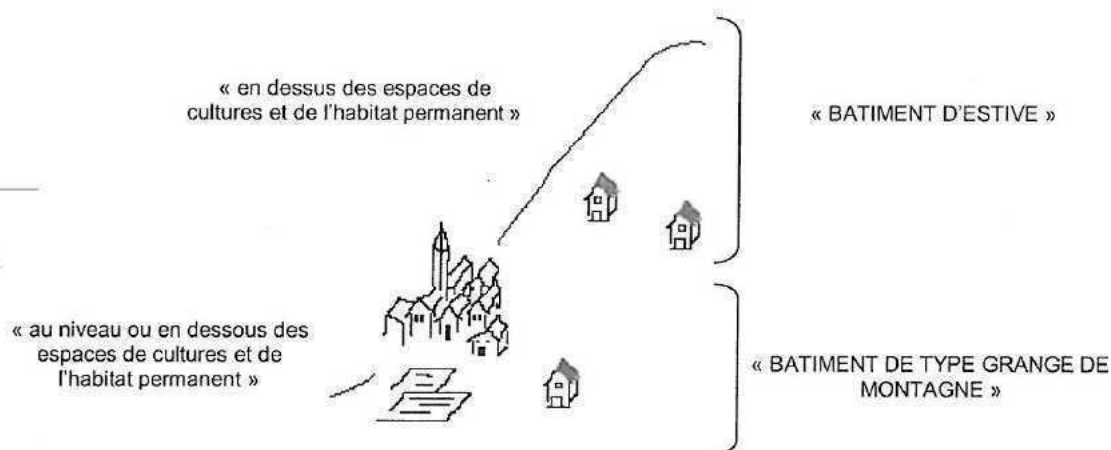
En l'absence d'un document d'urbanisme, en dehors des PAU de la commune, le changement de destination peut être autorisé (Art. L. 111-1-2, annexe I), dès lors que ce changement de destination **ne compromet pas l'exploitation agricole** et que le bâtiment présente un intérêt architectural et patrimonial (Art. L. 145-3, annexe I).

❖ Bâtiment agricole hors zone de montagne (Art. L. 111-1-2 annexe 2)

S'applique pour ces bâtiments agricoles, le sous-paragraphe « Procédure » du paragraphe « bâtiment de type grange de montagne (grange foraine) » (p 26 et 27).

❖ Bâtiment agricole en zone de montagne (Art. L. 145-3, annexe I)

LA DDE et la DDAF se sont associées pour éditer, en 2005, un guide portant sur la réhabilitation des bâtiments d'estive¹. Ce document, validé par la commission des sites, définit dans un premier temps la notion de « bâtiment d'estive » comme tout bâtiment localisé en dessus des espaces de cultures et de l'habitat permanent, et définit ensuite les conditions de réhabilitation des bâtiments agricoles de montagne :



❖ Bâtiment d'estive (cabane pastorale, Orry)

Réglementation :

L'Article L. 145-3, paragraphe I, s'applique : « Lorsque [...] des bâtiments d'estive, [...] ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude

¹ DDE/DDAF, 2005, La réhabilitation des bâtiments d'estive en Ariège, 7p.

rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur, édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement. »

Destinations autorisées :

Destination autorisée	Refuge particulier d'habitat saisonnier	
	Hébergement touristique :	Refuge d'étape : hébergement d'étape de randonneur
		Refuge de groupes : hébergement de groupe en court ou moyen séjour, sous réserve de leur comptabilité avec l'activité agropastorale périphérique
Destination non autorisée	Logement : résidence principale et secondaire	

Travaux autorisés, quel qu'en soit l'usage :

LE BATI :

Devront être maintenus :

- les caractéristiques architecturales originelles (formes, volumes, pentes de toit, pas d'ajouts ni d'ouvertures non représentatifs de l'architecture traditionnelle, etc)
- les détails pittoresques (porte d'entrée rustique, etc.)
- les matériaux de couverture d'origine (pierre de Lauze par exemple)
- les matériaux de bardage d'origine
- la teinte naturelle des matériaux en bois.

Les menuiseries, les vitreries qui pourront être posées sur les baies initialement prévues pour la ventilation des étables, devront présenter un caractère discret.

Les procédés d'imitation ou de pastiches sont proscrits.

Les aménagements de confort doivent rester discrets et ne pas porter atteinte au bâtiment. Il sera autorisé :

- la construction d'une cheminée, sous réserve que le stockage du bois soit prévu en façade du bâtiment, éventuellement protégé par une légère avancée de toiture,
- les capteurs solaires, sous réserve qu'ils ne soient pas situés sur la toiture et qu'ils soient amovibles.

LES ABORDS :

Les travaux d'aménagement des abords des bâtiments et de voiries nouvelles, ne seront pas admis. Le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'électricité est déconseillé. Dans les cas où ils seront indispensables, ils ne devront pas être visibles, ils devront être enfouis. La végétalisation de la surface d'emprise de la tranchée se fera naturellement, mais si nécessaire, un ré-engazonnement pourra être prescrit (semences locales).

Travaux autorisés pour un bâtiment à usage agricole, professionnel et saisonnier :

Les travaux visent en particulier des bâtiments dans lesquels s'exercent des activités (par exemple la fabrication de fromages) et la mise aux normes. Les travaux doivent avoir pour objectif la mise en valeur d'un aspect du patrimoine économique montagnard et être limités.

Les extensions doivent être limitées, ne pas dénaturer l'architecture originelle des granges et doivent s'intégrer dans le paysage d'estive.

Conditions de desserte en voirie et réseaux

Voir doctrine bâtiment d'estive DDE/DDAF

Sécurité

Voir doctrine bâtiment d'estive DDE/DDAF

Procédure d'autorisation préfectorale

Demande d'autorisation préfectorale, avis de la commission des sites...

Voir doctrine bâtiment d'estive DDE/DDAF

❖ Bâtiment de type grange de montagne (grange foraine)

La réglementation :

L'Article L. 145-3, paragraphe III, s'applique : « *Sous réserve [...] du changement de destination, [...] des constructions existantes [...], l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.[...]* »

Les changements de destination sont autorisés, à condition que le raccordement aux **réseaux** soit assuré. La **desserte** doit se faire, jusqu'au droit de la parcelle par une voie carrossable aux caractéristiques adaptées à la nouvelle affectation du bâtiment.

Les Travaux autorisés ²

Les travaux doivent être compatibles avec le respect et la mise en valeur de l'identité du bâti.

Les ouvertures existantes pourront être utilisées avec des fenêtres « sans cadre », ou bien situées derrière le cadre existant. La porte d'accès pourra recevoir un vitrage en partie haute, éventuellement occulté par un volet « haut ».

Pour la création d'une souche de cheminée, un simple conduit métallique noir mat peut être plus adapté qu'une cheminée massive. Le rapprocher du faîte permettra d'en réduire la longueur.

Les boiseries extérieures pourront être teintées avec une couleur sombre et mate, plus discrète qu'un vernis couleur miel ou qu'une peinture vive et brillante.

Le rejointoiement des pierres est souvent inutile et difficile à réaliser. Il finit souvent par masquer la qualité du mur. Il vaut mieux essayer de recaler les pierres qui en ont besoin et si nécessaire de reprendre les joints intérieurs en creux.

La transformation ne doit pas s'accompagner d'extensions importantes de nature à modifier sensiblement le volume d'origine du bâtiment.

La Procédure

La transformation d'une grange nécessite l'**obtention d'un permis de construire** (Art. L. 421-1, annexe I). Ce changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, il convient alors de vérifier si :

- le bâtiment n'est plus utilisé à titre agricole, de manière définitive.

- le **prélèvement du foncier** associé au bâtiment n'a pas une importance telle qu'il affecte de manière sensible l'équilibre des exploitations agricoles du secteur (importance en superficie soustraite, en valeur agronomique, en valeur des aides PAC), et ne compromet pas, en particulier, le contrat de la PHAE.

- la **localisation du bâtiment, et de l'accès** n'est pas gênante pour l'activité agricole :

- . le bâtiment ne se trouve pas à proximité d'un bâtiment agricole en fonction (distances réglementaires),

- . la localisation ne compromet pas les accès nécessaires à l'exploitation (engins et troupeaux),

- . l'accès à la grange n'est pas problématique (chemin régulièrement bloqué par l'exploitant, etc.),

² Voir : CAUE DE L'ARIEGE, 2006, Rénover et aménager en Haute-Ariège, 32p., 12 fiches.

- . la localisation n'engendre pas de perte d'un accès à un point d'eau pour un exploitant,
- . la localisation n'engendre pas la perte importante de terres «épandables» d'une exploitation,
- . la localisation ne compromet pas la construction d'un bâtiment agricole en projet,
- . etc.

- **l'ouverture d'un accès** dans la parcelle n'engendre pas une incidence forte sur l'activité agricole (prélèvement du foncier, effet de coupure sur un îlot exploité), et sur l'environnement (terrassements importants).

- la **localisation du bâti dans l'îlot foncier** n'est pas gênante pour l'agriculture (à l'intérieur ou en bordure de la parcelle et de la voirie, dans ou en lisière d'une forêt).

- l'existence de **constructions à usage d'habitation légalement autorisées à proximité** immédiate.

Ces éléments ne sont pas faciles à considérer. **La DDEA invite donc le pétitionnaire à compléter sa demande de permis de construire** par tout document pouvant montrer l'absence de gêne pour l'activité agricole et propose notamment de joindre :

- la **fiche de renseignements** relative aux projets de changement de destination de bâtiments agricoles (annexe IX),
- une **convention de mise à disposition** entre le propriétaire et le ou les exploitants (bail rural),
- des **photos couleur** de la grange dans son environnement (**foncier associé** à la grange).