

département de l'ARIEGE

COMMUNE DE

SOULAN

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITE

DU PLU EN LIEN AVEC LA

DECLARATION DE PROJET D'INTERET GENERAL RELATIVE

A LA REALISATION D'UN PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

RAPPORT DE PRESENTATION

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



SOMMAIRE

1	PREAMBULE.....	3
	L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE.....	5
2	DESCRIPTION DU PROJET.....	7
2.1	Localisation.....	7
2.2	Description du projet	10
2.3	L'analyse de l'état initial du site	10
2.4	Réseaux	13
2.5	Impacts du projet sur l'environnement :	13
2.6	Risques naturels:	13
2.7	Compatibilité du projet avec le code de l'urbanisme :	14
3	PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU ET LEUR JUSTIFICATION.....	16
3.1	Modification portant sur le règlement écrit	16
3.2	Modification portant sur le règlement graphique.....	22
3.3	Modification portant sur le PADD.....	23
3.4	Modification portant sur les orientations d'aménagement	25
4	ANNEXE : courriers justificatifs concernant les réseaux	26

1 PREAMBULE

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SOULAN s'inscrit dans la procédure de Déclaration de Projet qui concerne le projet d'un parc résidentiel de loisirs dans le territoire communal.

Le Maître d'Ouvrage du projet est M. et Mme Frédéric LAFON, domiciliés à Soulan, au lieu-dit « Loubrague ». Le maître d'ouvrage de la procédure est la commune de SOULAN.

◆ L'article L153.54 du code de l'urbanisme

Une opération faisant l'objet [...] d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence,

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, [...] de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

◆ L'article L153.55 du code de l'urbanisme

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

[...] 2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ;

◆ L'article L153.57 du code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune:

[...] 2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

◆ L'article L153.58 du code de l'urbanisme

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

[...] 4° Par délibération [...] du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par [...] la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

◆ **L'article L153.59 du code de l'urbanisme**

L'acte de [...] la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. [...]

◆ **L'article R104.8 du code de l'urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion : 1° [...] de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une [...] d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; [...]

La présente procédure entre bien dans le champ d'application des articles L153.54 à L153.59 du code de l'urbanisme.

La DREAL a été sollicitée pour savoir si le dossier de mise en compatibilité est **soumis ou non à évaluation environnementale** ; dans son avis en date du 10/12/2020, la MRAe a décidé que le projet de mise en compatibilité du PLU de Soulan n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

M. et Mme Frédéric LAFON projettent la création d'un Parc résidentiel de Loisirs au lieu-dit « Loubrague », dans la commune de SOULAN.

Ce projet est **d'intérêt général**. Il répond aussi bien aux attentes de l'Agence de développement Touristique Ariège Pyrénées qu'à celles de la Communauté de Communes Couserans Pyrénées, qui s'appuient tous deux sur le fait que le projet PRL de Soulan, bien intégré dans le paysage, apportera une offre d'hébergement touristique de qualité, dans un territoire (le Massatois) où elle est particulièrement faible, et qu'il permettra de dynamiser, à son niveau, l'économie touristique du territoire, directement avec la création d'au moins un emploi, et indirectement par son rayonnement sur les services et les commerces du secteur, à commencer par le marché des producteurs locaux de Soulan, dont l'établissement se ferait naturellement le relais.

Le projet est compatible avec la charte du PNR Ariège Pyrénées notamment en ce qui concerne l'article 8.4 : faire du parc une zone pilote du tourisme durable :

Réf. Charte art. 8.4

Conforter la valorisation des sites ou des potentiels de tourisme et d'accueil dans une logique de qualité environnementale et paysagère : ex. activités de pleine nature (équitation, parapente, randonnée, pêche...), sites naturels ou patrimoniaux d'intérêt (ex. site de l'étang de Lhers, village pastoral de Goutets au Port, « Ker » de Massat...).

Réf. Charte art. 8.4

Développer l'offre d'hébergement touristique et de restauration : soutien à l'hôtellerie et hébergements collectifs, appui à l'hébergement chez l'habitant (gîtes, chambres d'hôte...).

On notera que le territoire du Couserans est à ce jour dépourvu de SCOT opérationnel.

Cependant, le PLU de Soulan n'autorise pas en l'état un tel projet, et son adaptation est nécessaire pour modifier :

- Le PADD du PLU en vigueur : le projet n'est pas compatible avec la traduction graphique des orientations du PADD,
- Le règlement écrit du PLU en vigueur est incompatible avec un tel projet.

Dans ces conditions, la commune de SOULAN a **prescrit la mise en compatibilité de son PLU** avec la déclaration de projet de parc Résidentiel de Loisirs sur son territoire.

Les changements proposés dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Soulan portent donc sur :

- ✓ Le règlement (partie écrite)
- ✓ Le règlement (partie graphique)
- ✓ Le PADD

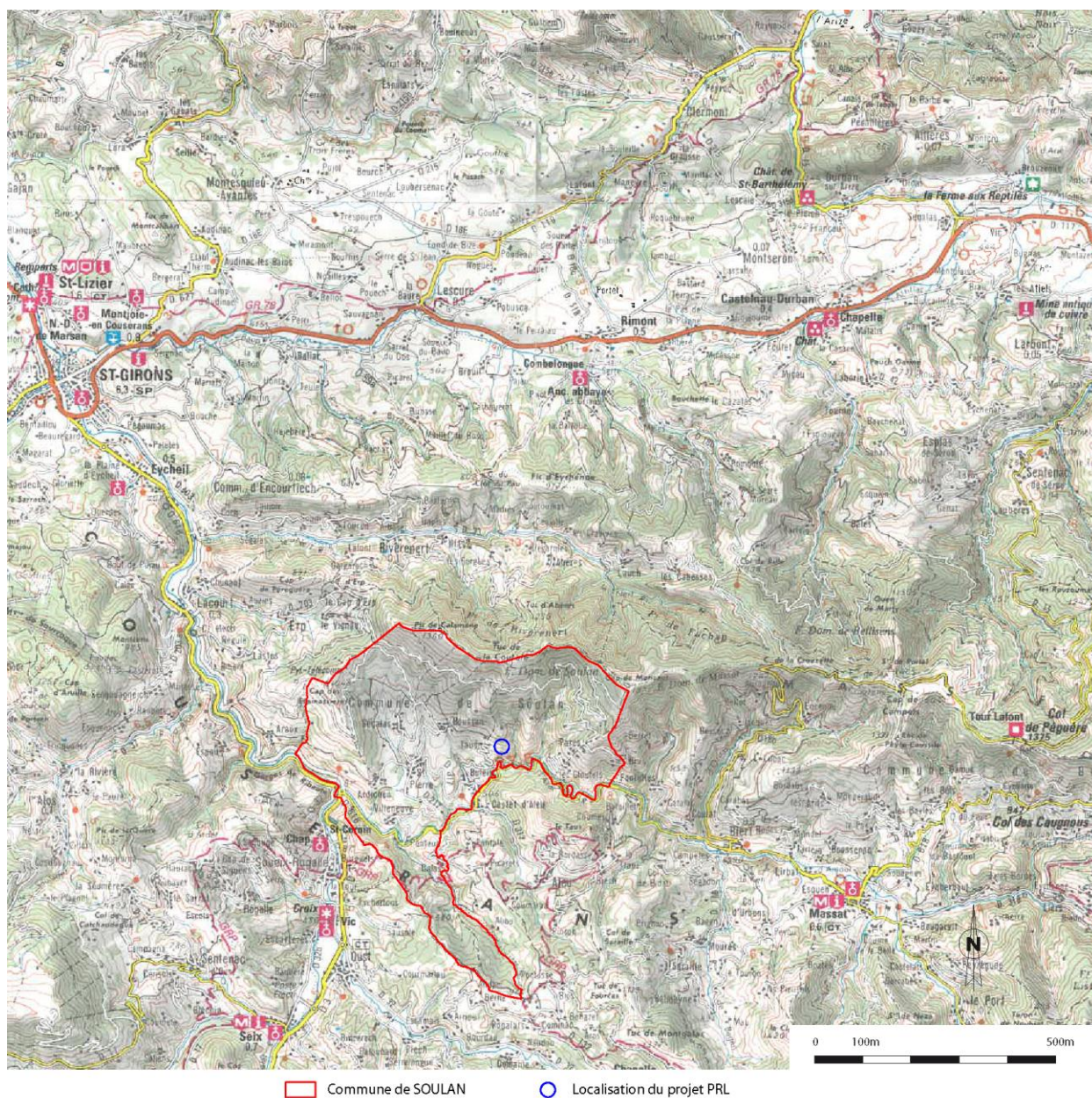
✓ Les orientations d'aménagement

Le reste du dossier PLU est inchangé.

2 DESCRIPTION DU PROJET

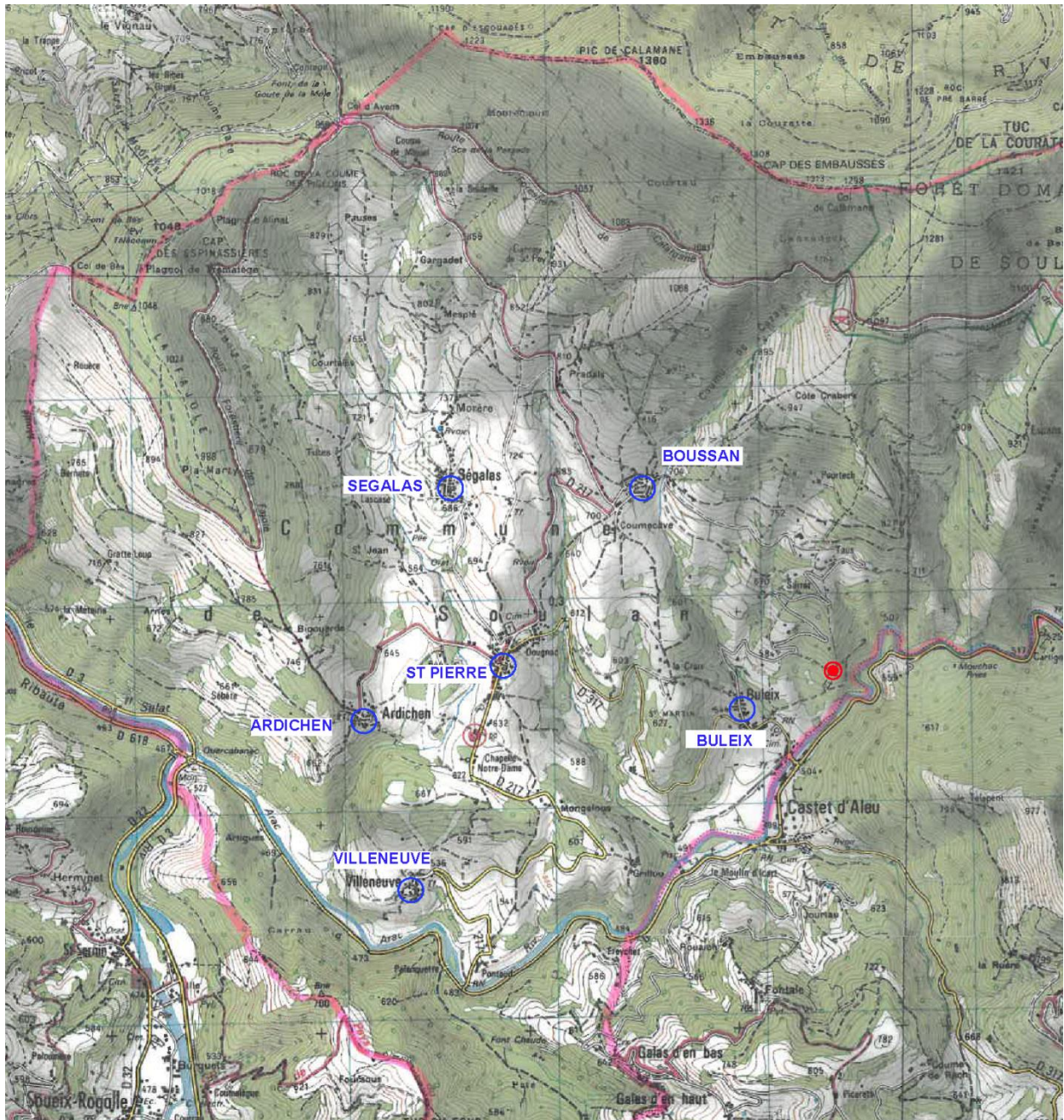
2.1 Localisation

La localisation du projet dans la commune de Soulan et au-delà dans le territoire du Massatois est précisée dans le plan de situation ci-dessous :



PLAN DE SITUATION DU PROJET DANS LE MASSATOIS

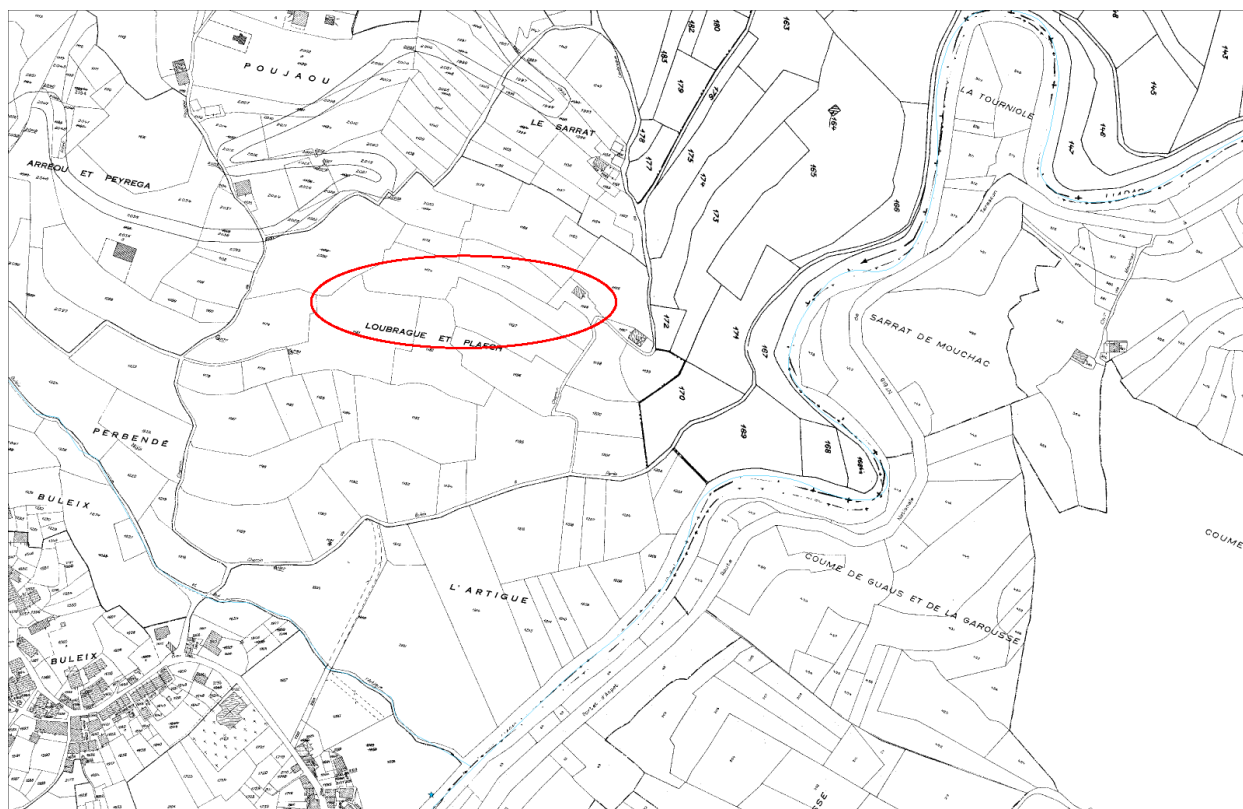
Le projet est situé dans la commune de SOULAN, au lieu-dit « Loubrague », à 400m environ à vol d'oiseau du hameau de Buleix, et à environ 200m à vol d'oiseau de la rivière Arac, en rive droite.



○ Hameau

● demande de construction de 5 HLL

CARTE DE LOCALISATION DU PROJET DE PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS



PROJET DE 5 HLL à LOUBRAGUE

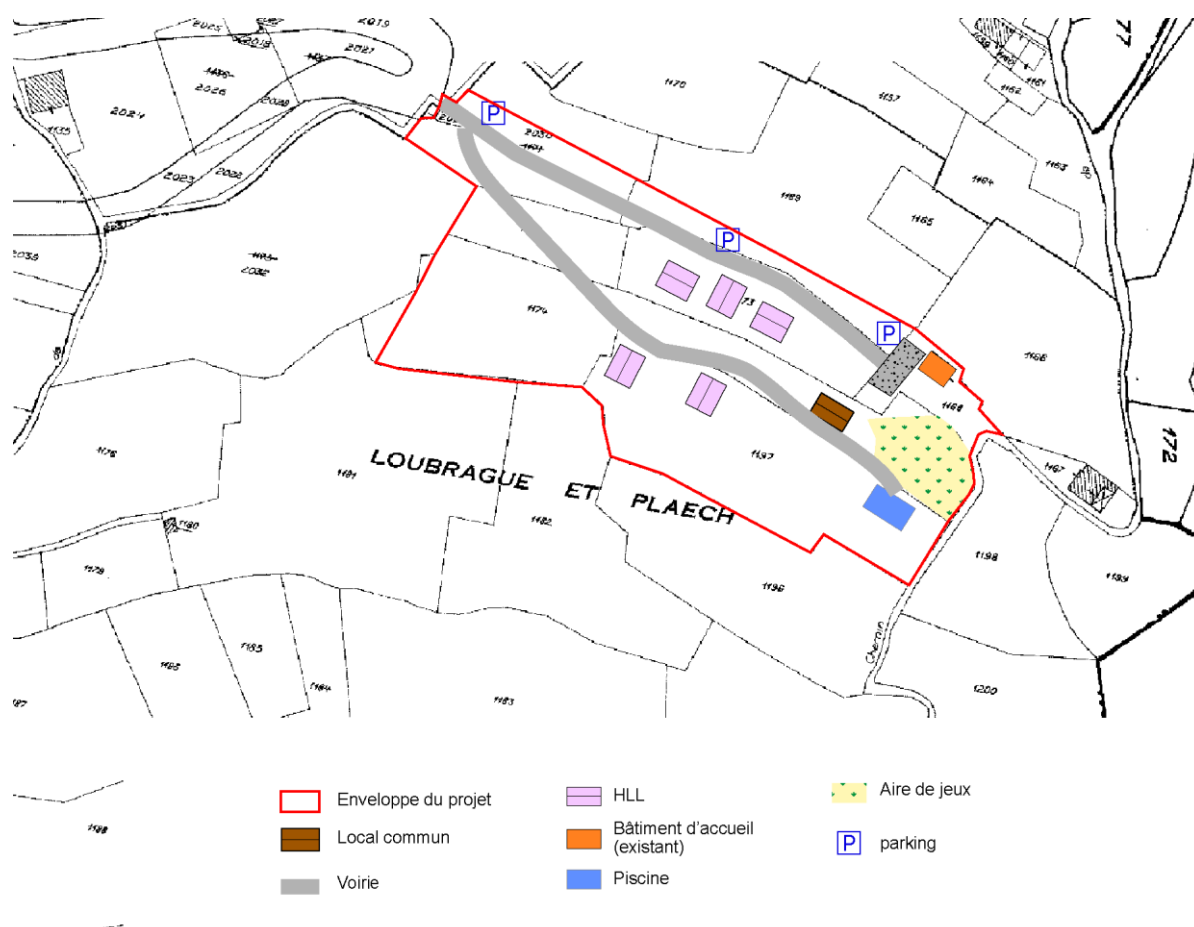


PROJET PRL à Loubrague (commune de Soulan)

2.2 Description du projet

En ce qui concerne la description du projet, on pourra se reporter pour plus de précisions à la déclaration de projet réalisée parallèlement au présent rapport de présentation de mise en compatibilité du PLU. Nous reprenons ci-après néanmoins une synthèse des principales caractéristiques du projet :

Le projet de Parc Résidentiel de Loisirs, porté par M. Frédéric LAFON, consiste à réaliser, sur un terrain de 1.0Ha, cinq emplacements individuels accueillant chacun un chalet de type Habitation Légère de Loisirs (HLL), au lieu-dit Loubrague à Soulan. Cette offre d'hébergement est complétée par des équipements et des services collectifs (espace pique-nique couvert, barbecue, aire de jeux, piscine, laverie, etc.). L'ensemble sera exploité sous le régime hôtelier et permettra la création d'un emploi pour en assurer la gestion.



PLAN DE SITUATION DU PROJET DE PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS à SOULAN

2.3 L'analyse de l'état initial du site

On se reportera pour plus de précisions à la déclaration de projet réalisée parallèlement au présent rapport de présentation de mise en compatibilité du PLU. Nous reprenons ci-après néanmoins une synthèse de l'analyse de l'état initial du site :

♦ **Relief :**

Le projet est étagé entre 555m et 580 m d'altitude. La pente moyenne naturelle est de l'ordre de 20 à 30% (non compris les talus et murets de pierre qui, localement adoucissent la pente en créant des micro-terrasses). Plusieurs talus et murets de soutènement soulignent certaines limites parcellaires et des ruptures de pente.

♦ **Réseau hydrographique :**

Le projet de PRL n'est traversé par aucun ruisseau ou fossé. L'Arac, rivière en bon état écologique classée en listes 1 et 2, qui prend sa source au niveau du pic des Trois Seigneurs, et qui se jette dans le Salat en rive droite, à Soulan (lieu-dit Kercabanac), est située à 130m minimum au sud du projet. Le ruisseau de Buleix et l'Artigue coule à plus de 200m à l'ouest du projet et conflue dans l'Arac au sud. A noter la présence de 2 fossés, à l'ouest et au sud du projet, en lien avec la présence de mouillères de très faible extension, dont certaines sont situées dans le périmètre du projet (lentilles de quelques mètres carrés).

♦ **Occupation des sols et habitats:**

Le projet de Parc Résidentiel de Loisirs est situé sur une friche, qui correspondait à une plantation d'épicéas datant des années 1960, et déboisée en 2015 suite au dépérissement généralisé des arbres. L'enjeu environnemental de la friche est très faible.

♦ **Les inventaires et les protections réglementaires concernant les milieux naturels**

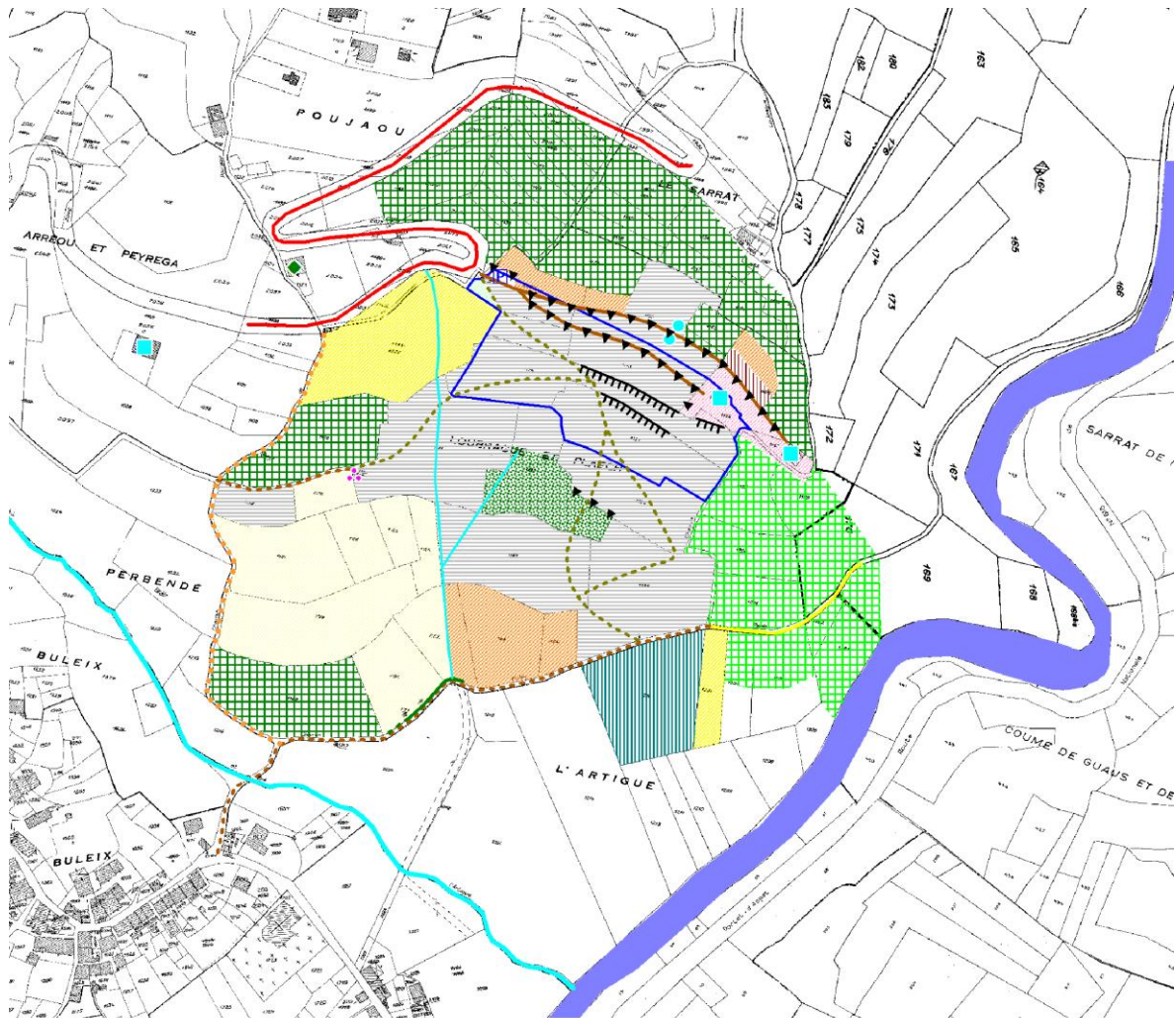
Le site est située au sein de la **ZNIEFF de type 2 « Massif de l'Arize » et de la ZNIEFF de type 1 « Massif de l'Arize – Versant sud »**. Le site n'est inclus ni dans un site Natura 2000, ni dans des sites inscrits, ni dans des sites classés.

♦ **Les corridors écologiques**

Le site est localisé au sein du réservoir de biodiversité des milieux boisés de plaine et d'altitude, ainsi que des milieux ouverts à semi-ouverts de plaine et d'altitude ; l'Arac est également un réservoir de biodiversité à restaurer à l'aval de Castet-d'Aleu. Aucun corridor écologique n'a été recensé dans le site et ses abords au titre du SRCE.

♦ **Paysage**

Les perceptions visuelles sont relativement longues et la sensibilité du site est modérée ; une partie du hameau de Buleix est en co-visibilité partielle avec le site. L'Arac, rivière affluent du Salat, n'est pas visible depuis le projet, malgré sa proximité (environ 200m au sud). La vue lointaine est majestueuse, avec notamment le Mont Valier et les Cuns d'Aula.



CARTE DE L'OCCUPATION DES SOLS DU PROJET DE PRL

2.4 Réseaux

♦ Alimentation en eau potable :

Jusqu'à tout récemment, les 2 maisons d'habitation existantes sur le site et ses abords immédiats étaient desservies par une source privée, dont le débit est insuffisant pour la bonne marche du projet. Le SMDEA a établi un devis (13/05/2019), validé par la commune, consistant à mettre en place une conduite AEP en PEHD 40 de 250m de long, sur réseau public d'alimentation en eau potable. La conduite AEP a été réalisée dans la foulée.

♦ Assainissement :

Les 5 chalets, le bâtiment d'accueil et le local technique seront desservis par un assainissement autonome de 20 EqH, qui sera mis en place sous le contrôle du SMDEA (SPANC).

♦ Défense incendie :

La défense incendie sera assurée par la piscine.

♦ Electrification :

L'unité foncière est desservie ; le SDE09 considère qu'il s'agit d'un équipement propre, à la charge du pétitionnaire.

♦ Accès, voirie :

L'accès se fait par la voie communale, au niveau d'un chemin empierré existant, qui sera élargi à 3.0m et doté d'une aire de retournement.

2.5 Impacts du projet sur l'environnement :

L'étude dérogatoire à la loi Montagne portant sur le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante conclut que le projet envisagé est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 du code de l'urbanisme.

2.6 Risques naturels:

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) précise que le « projet est situé en zone d'aléas faibles de ruissellement et de glissement de terrain. Les aléas présents sur le site ne s'opposent pas à la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs. Toutefois, compte-tenu de la nature des sols et du projet, ce dernier devra prendre en compte le phénomène de ruissellement et sera soumis à une étude géotechnique de type G2AVP selon la norme NF94-500 prenant en compte l'aléa considéré avec adaptation du projet en conséquence (fondations, soutènement, drainage, réseaux, etc.) ». Cette précision est reprise dans le règlement de la zone AUL.

2.7 Compatibilité du projet avec le code de l'urbanisme :

♦ UTN :

Le projet ne doit pas être identifié comme une UTN (unité touristique nouvelle) :

Article L153.54 du code de l'urbanisme

Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L. 122-18 :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;

2° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie inférieure ou égale à 15 hectares ;

3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

- a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;*
- b) L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ;*
- c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ainsi que leur extension pour une surface de plancher totale supérieure à 200 mètres carrés.*

En effet, le règlement de la zone AUL autorise une surface de plancher inférieure à 500m².

♦ PRL :

→ Le projet respecte l'article R111-36 du C.U. :

Article R111-36 du code de l'urbanisme

Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme

En effet, l'orientation d'aménagement et de programmation vise une intégration optimale du projet dans le paysage.

Ainsi que l'indique la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), le projet présente un « *fort enjeu sur la qualité architecturale des chalets, de leur positionnement sur le terrain, ainsi que des locaux communs qui permettront une bonne intégration paysagère du projet et sur lesquels il conviendra de veiller lors du dépôt des demandes d'autorisation d'occupation du sol. Une attention particulière devra également être apportée à l'aménagement d'ensemble de ce parc résidentiel au niveau de ses espaces communs, de sa desserte et de son éclairage* ».

→ Le projet respecte l'article D333.4 du code du Tourisme :

Article D333-4 du code du tourisme

Les parcs résidentiels de loisirs exploités sous régime hôtelier sont destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations, destinés à la location pour une

durée pouvant être supérieure au mois, ainsi que d'équipements communs. Ils accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile [...]

En effet, le projet réside dans la construction de 5 HLL (habitations légères de loisirs).

→ Le projet respecte l'article R111.37 du code de l'urbanisme :

Article R111-37 du code de l'urbanisme

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

En effet, le projet prévoit que les HLL seront posés sur pilotis et donc démontables.

3 PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU ET LEUR JUSTIFICATION

3.1 Modification portant sur le règlement écrit

3.1.1 Ajout d'une nouvelle zone : zone AUL

Le règlement du PLU ajoutera la zone AUL, inexistante dans le règlement actuel, et rédigé de la façon suivante :

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUL correspond au projet de Parc Résidentiel de Loisirs, localisé au lieu-dit « Loubrague ».

ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées en AUL2

La destruction ou la dégradation des murets de soutènement identifiés au document graphique au titre de l'article L151.19 est interdite.

ARTICLE AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'hébergement touristique (habitats légers de loisirs), sur des emplacements de 200 m² minimum par HLL,
- Les constructions à usage d'équipement touristique (local commun, annexes techniques...)
- Les aires de jeux et leurs installations,
- Les piscines, sous réserve d'une seule piscine autorisée sur l'ensemble du site,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone, ou qu'elles soient nécessaires à l'accueil, à la surveillance ou au gardiennage des constructions projetées ; un seul logement de ce type est autorisé pour l'ensemble de la zone
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les aires de stationnement ouvertes au public : le nombre de places sera adapté au projet et leur emplacement sera compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la vocation de la zone

– Les constructions autorisées devront prendre en compte le phénomène de ruissellement et seront soumises à une étude géotechnique de type G2AVP selon la norme NF94-500 prenant en compte l'aléa considéré (aléa faible de ruissellement et de glissement de terrain) avec adaptation du projet en conséquence.

Au total, la surface de plancher de l'ensemble de la zone devra être inférieure à 500m², y compris le bâtiment d'accueil existant.

L'urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et au ramassage des ordures ménagères. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La largeur minimale de la voirie est fixée à 3m et devra être conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le chemin d'accès ne sera pas revêtu* (*enrobé ou autre matériau imperméable), sauf exigence technique liée à la défense incendie et selon la demande du SDIS. Les parkings prévus ne seront pas imperméabilisés.

En cas de nécessité, liée à la sécurité publique (défense contre l'incendie), la piscine pourra être desservie par une voie carrossable.

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux normes en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant, s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 2 m des limites d'emprise de la voie.

ARTICLE AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

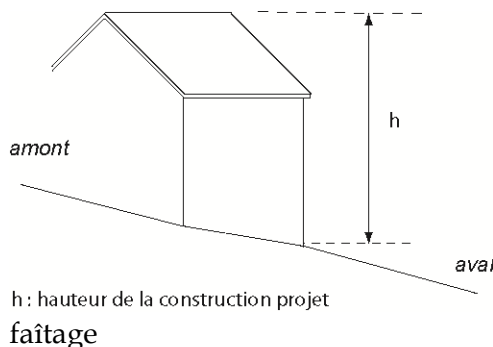
ARTICLE AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble de la zone devra être inférieure à 600 m², y compris le bâtiment d'accueil existant. La piscine n'est pas comprise dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, à l'aval, est fixée à 11.0 mètres en tout point du faîtage.

La hauteur maximale du local commun, comptée à partir du niveau du terrain naturel, à l'aval, est fixée à 6,0 mètres en tout point du

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes autres que paraboliques.

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Rappel et recommandations :

Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

D'une manière générale, partant du constat qu'une partie du hameau de Buleix est en co-visibilité partielle avec le site, le projet devra s'intégrer le plus harmonieusement possible dans le paysage.

Par ailleurs, quelques principes gagneront à être respectés :

- × Utiliser des matériaux locaux (par exemple, en cas de soubassement en pierre, celle-ci sera du pays; ossatures en bois local etc...),
- × Mettre l'accent sur les économies d'énergie : performances d'isolation, ampoules à basse consommation, système d'Eau Chaude Sanitaire Solaire...,
- × Préférer les liaisons douces entre les constructions, le local commun, la piscine, l'aire de jeux pour enfants, mais aussi les 2 chemins existants, au sud et à l'ouest.

2 – Les règles suivantes seront respectées :

La conception des constructions fera référence aux granges foraines du Couserans : volumes simples rectangulaires ; utilisation de la pierre autorisée ; façades en bardage bois ; menuiseries et encadrements en bois... Cette référence aux granges foraines n'exclut pas la possibilité d'une architecture contemporaine intégrée dans le paysage et le site et faisant référence à l'architecture locale selon les points décrits dans le présent article

✓ Couvertures : elles devront être réalisées en ardoises, ou éventuellement en tuiles mécaniques de couleur noire. Les bâtiments existants pourront conserver les matériaux d'origine. Cependant l'utilisation de bac acier ou bardeau de bois est autorisée. Dans tous les cas, notamment en cas de bac acier, il sera recherché un profil et une couleur permettant la meilleure intégration paysagère et l'inscription du projet dans l'architecture locale. Les toitures plates végétalisées sont autorisées uniquement sur les annexes

La pente sera de 80 à 100 degrés,

✓ Façades : Les façades seront recouvertes d'un bardage bois (possibilités de lames d'orientations verticales et horizontales). Le bardage devra garder sa couleur naturelle. En cas de soubassement en pierre, l'utilisation de pierres du pays est obligatoire,

✓ Ouvertures : Les encadrements, ainsi que les volets, portes et menuiseries en bois, pourront garder leur couleur naturelle ou être peints. L'utilisation de menuiseries en acier ou alu laqué est autorisée notamment dans le cadre d'un traitement contemporain des constructions. Les volets roulants ne sont pas autorisés.

✓ Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts

✓ Le talutage est autorisé à condition que la hauteur du talus n'excède pas 1.0m. La création de murets de soutènement sera privilégiée. Exceptionnellement, les

talus de hauteur supérieure sont autorisés à condition que leur pente soit de l'ordre de 1 pour 1, et qu'ils soient végétalisés

✓ Capteurs solaires: en toiture comme au sol, les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et au paysage. En toiture, ils seront intégrés selon le même angle d'inclinaison que la toiture. La surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 25m² par construction.

ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE AUL 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

♦ Recommandations :

- Enterrer la ligne électrique.
- Supprimer les pistes forestières qui avaient servi à l'exploitation de la plantation d'épicéas.
- Privilégier la création de murets de soutènement.
- Préserver le bosquet situé au sud du site (intégration paysagère).
- Ensemencer le site en prairie permanente en utilisant les graines récoltées localement.

♦ Les règles suivantes seront respectées :

- Les espaces verts et les plantations devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les murets présents faisant l'objet d'un repérage seront conservés.
- Talutage : il sera prévu à un pour un et les talus seront ensemencés.
- Soutènement : les gros blocs sont interdits.

ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

✓ **Justification** : La création de la zone AUL découle de la déclaration d'intérêt général portant sur le projet de Parc Résidentiel de Loisirs (un tel projet ne peut se faire en zone naturelle). En effet, le projet envisagé :

- est d'intérêt général, comme le montre la déclaration d'intérêt général,
- n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
- ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels,
- porte une atteinte mineure au paysage,
- prend en compte les risques naturels connus sur le site

L'ensemble de ces éléments ont été étudiés en détail dans la déclaration d'intérêt général et dans l'étude dérogatoire à la loi Montagne.

3.1.2 Modification du règlement de l'article N1

Dans le règlement de la zone N, article N1, l'alinéa suivant sera ajouté :

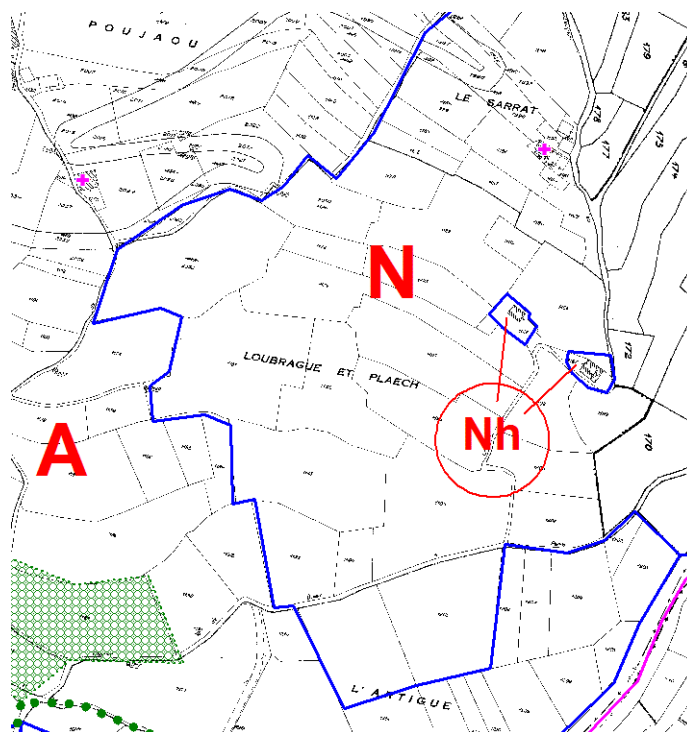
La destruction ou la dégradation des murets de soutènement identifiés au document graphique au titre de l'article L151.19

✓ **Justification** : Il s'agit de protéger le petit patrimoine bâti (murets de soutènement), qui découle de l'étude portant sur la déclaration d'intérêt général.

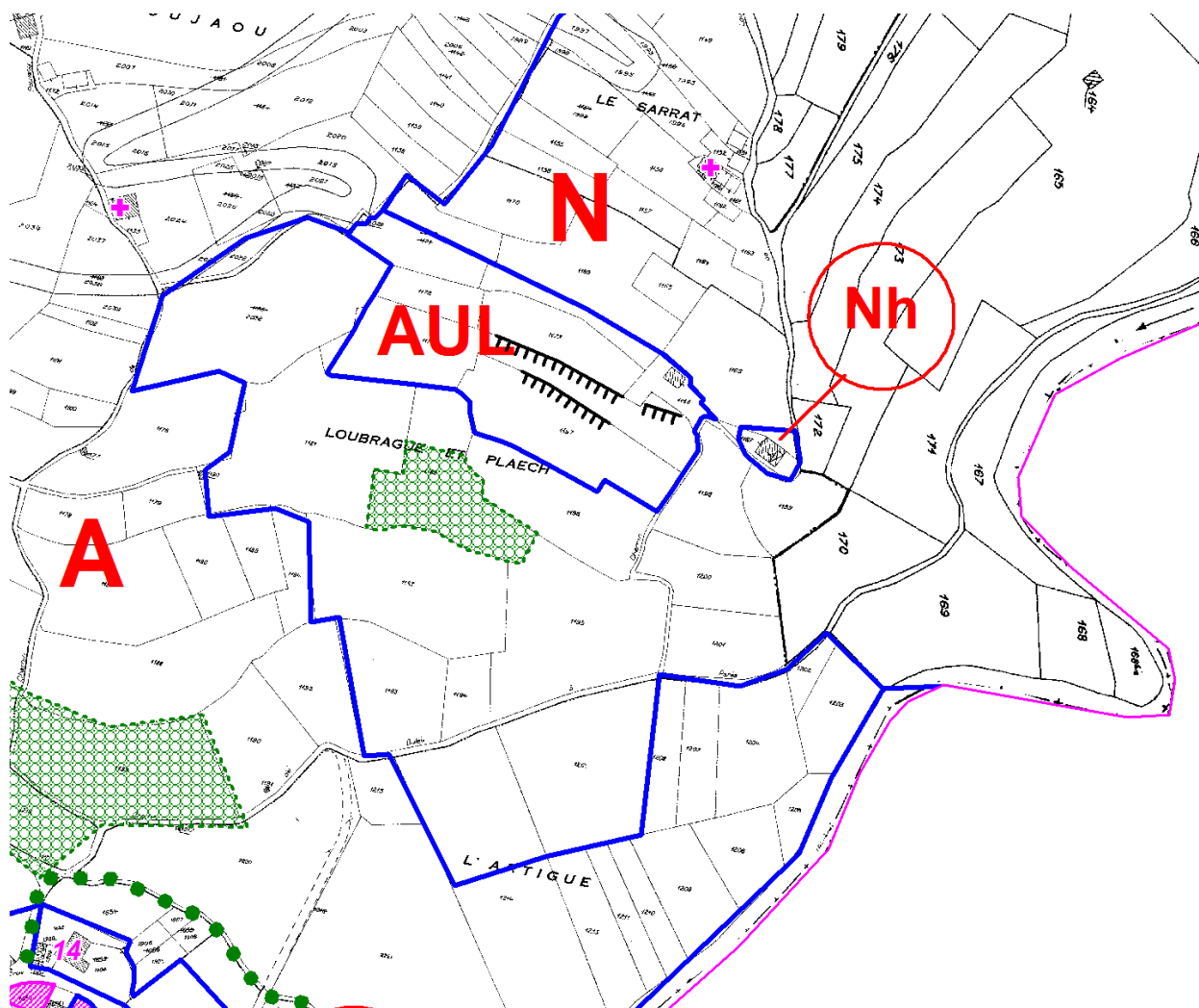
3.2 Modification portant sur le règlement graphique

3.2.1 Création du secteur AUL

La création de la zone AUL, correspondant au projet Parc Résidentiel de Loisirs, entraîne une modification du plan de zonage :



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

3.2.2 Création d'une prescription linéaire

Une prescription linéaire, correspondant à la préservation des murets de soutènement, est ajoutée dans le plan de zonage (à l'intérieur de la zone AUL ; extrait de plan de zonage : voir supra).

3.2.3 Création d'une prescription surfacique

Un espace boisé classé est ajouté dans la zone naturelle N, au sud de la zone AUL (extrait de plan de zonage : voir supra).

3.3 Modification portant sur le PADD

Le paragraphe portant sur la préservation de l'identité villageoise et le patrimoine naturel est modifié de la façon suivante (en rouge ce qui est modifié) :

PRESERVER L'IDENTITE VILLAGEOISE ET LE PATRIMOINE NATUREL

Soulan est une commune particulièrement préservée : les villages ont gardé leurs formes urbaines traditionnelles, le développement récent est modéré et reste discret. Le paysage montagnard est structuré et entretenu par les activités agricoles, les milieux naturels sensibles sont nombreux et peu menacés. Cette structuration forte du territoire communal a été protégée : les plus belles perspectives sur les villages portant l'identité communale ont été protégées, conformément à la loi montagne, l'urbanisation ne pourra se faire que dans la continuité des villages dans les secteurs où les enjeux agricoles et paysagers sont les moins importants. **Une exception au principe de l'urbanisation dans la continuité des villages et des hameaux est autorisée pour la réalisation du projet de Parc résidentiel de Loisirs (étude dérogatoire à la loi Montagne).** La stratégie mise en place permet le développement des villages dans le respect de leurs implantations et de leurs limites traditionnelles : pentes, boisements et terres agricoles. Les granges présentant un intérêt patrimonial et architectural et respectant les conditions rendant possible leur réhabilitation ont été identifiées.

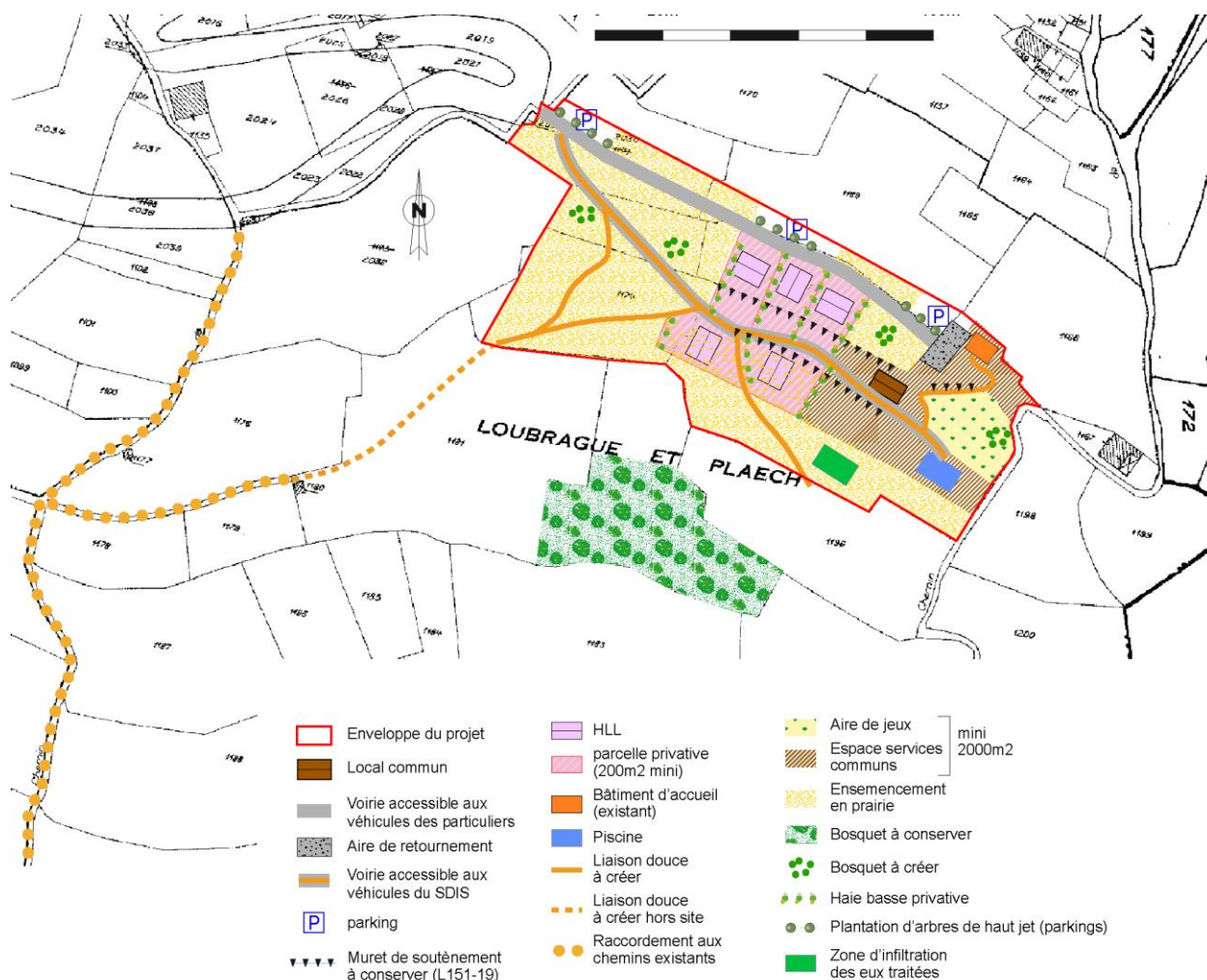
✓ **Justification** : L'objectif réside dans le développement des activités touristiques, acté d'ailleurs dans le PADD, retranscrit ci-dessous :

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.

3.4 Modification portant sur les orientations d'aménagement

La zone AUL a fait l'objet d'une orientation d'aménagement :



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AUL
PORTANT SUR LE PROJET DE PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS à SOULAN

✓ **Justification** : L'objectif de l'orientation d'aménagement consiste à réaliser une intégration optimale du projet dans le site.

4 ANNEXE : courriers justificatifs concernant les réseaux



**Syndicat Mixte Départemental
de l'Eau et de l'Assainissement**

eu 13 MAI 2019

**DIRECTION GENERALE DES SERVICES
DIRECTION TECHNIQUE
Pôle Travaux
Tel : 05.61.04.09.48**

Saint Paul de Jarrat, le 09 mai 2019

Dossier suivi par : Sandra RODIERE

Mairie de SOULAN

Nos réf : 09301-02/SRO/2019-02

**Saint Pierre
09 320 SOULAN**

A l'attention de Monsieur le Maire

Objet : Projet de création d'un parc résidentiel de loisirs
Lieux-dits Poujaou / Loubrague
Demande d'extension du réseau d'eau potable

Monsieur le Maire,

Suite à l'envoi de notre devis N°09301-02 / SRO / 2019-01 pour le projet visé en objet, vous trouverez en pièce jointe, le nouveau devis estimatif modifié selon nos échanges avec M. Lafon. Pour mémoire, le projet consiste à la mise en place d'un réseau de distribution d'eau potable, sur 250 mètres, en PEHD Ø.40mm, en tranchée ouverte. Comme convenu avec M. Lafon, la tranchée correspondant aux 20 ml d'amorce de réseau et qui devait être réalisée par nos soins sera dorénavant à votre charge.

Dans cette nouvelle configuration, le montant de ce nouveau devis N°09301-02 / SRO / 2019-01 REV01 est de **2 190,43 € HT**. Vous voudrez bien me communiquer par quel biais, vous voulez financer ce projet, afin que nous puissions programmer l'engagement de cette opération.

Le présent devis est établi aux conditions de prix actuelles et est valable 6 mois à compter de la date de son établissement. Ces prix feraient l'objet d'une actualisation si la date de réalisation, venait à dépasser ce délai. Par ailleurs, le SMDEA se réserve la possibilité de facturer en supplément tout travail consécutif à un événement non prévu dans le descriptif de la prestation, telle qu'elle est proposée ci-joint.

S.M.D.E.A., Rue du Bicentenaire 09000 SAINT PAUL DE JARRAT – Tél. : 05.61.04.09.00 Fax : 05.61.02.95.85



Si les conditions proposées vous conviennent, je vous demande de bien vouloir nous retourner les présents courrier et devis revêtus de la mention « bon pour accord » valant ordre de service et la convention de financement dûment signée à l'adresse suivante: « SMDEA Rue du Bicentenaire 09000 Saint Paul de Jarrat », accompagné d'une délibération pour l'engagement de la dépense.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Bon pour accord
Nom et qualité du signataire:

.....

(la présente signature vaut ordre de service au SMDEA et accord pour la prise en charge du montant définitif des dépenses tel que prévu ci-dessus).

Pièce jointe : Devis n°09301-02 / SRO / 2019-01 REV01

Le Responsable du Pôle Travaux

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Pedoussat', is written over a rectangular stamp that contains the name 'Christian PEDOUSSAT' in a bold, sans-serif font.

Christian PEDOUSSAT

S.M.D.E.A., Rue du Bicentenaire 09000 SAINT PAUL DE JARRAT – Tél. : 05.61.04.09.00 Fax : 05.61.02.95.85



Saint Paul de Jarrat le 09/05/2019

Mairie de SOULAN
Saint-Pierre
09320 SOULAN

Commune de SOULAN - Lieux-dits Poujaou / Loubrague

Projet de création d'un parc résidentiel de loisirs

Extension du réseau d'eau Potable

Dossier suivi par : Sandra RODIERE- SMDEA - Tel. 06 80 04 16 43

Nos réf : 09301-02 / SRO / 2019-01 REV01

DESIGNATION DE LA NATURE DES FOURNITURES, TRAVAUX ET OUVRAGES	UNIT.	QUANT.	PRIX UNIT. € HT	PRIX € HT
Travaux de fourniture et de pose d'une canalisation d'eau potable en PEHD Ø.40 en tranchée ouverte comprenant : - Fourniture et Pose de 250 ml de canalisation en PEHD Ø.40 posée en tranchée ouverte, y compris grillage avertisseur - Connexion sur réseau D4EAU existant, y compris manipulation vannage sur réseau - Fourniture et Pose de 1 vanne de sectionnement corps fonte à embouts électrosoudables DN 40, y compris tube allonge et bouche à clé - Connexion sur réseau existant, y compris manipulation vannage sur réseau	Ft	1,00	2 106,18	2 106,18
Frais d'étude et de Maitrise d'oeuvre 4% y compris récolement	Ft	1,00	84,25	84,25
<i>Pour mémoire : les prix s'entendent pour :</i> - une pose en tranchée ouverte en 1 intervention voire 2 interventions maximum (pose de 2 x 125 ml ou 1 x 250 ml) - le passage du tuyau en PEHD sous Route communale se fera dans un fourreau Ø.90 laissé en attente - les travaux de réalisation de la tranchée, y compris son remblaiement, dans le respect des règles de l'art et toutes les sujétions nécessaires à ceux-ci (piste d'accès, abattage arbres, etc..) ne sont pas à la charge du SMDEA				
MONTANT TOTAL HT				2 190,43 €
TVA 20%				438,09 €
MONTANT TTC				2 628,51 €

Bon pour accord, le _____

(cachet+signature)

S.M.D.E.A., Rue du Bicentenaire 09000 SAINT PAUL DE JARRAT – Tél. : 05.61.04.09.00 Fax : 05.61.02.95.85

Laposte.net

la.isabelle@laposte.net

Re: A l'attention de Mme LECHENADEC

De : LECHENADEC Johana SMDEA09
<j.lechenadec@smdea09.fr>

jeu., 04 mai 2017 17:13

Objet : Re: A l'attention de Mme LECHENADEC

À : la isabelle <la.isabelle@laposte.net>

Monsieur,

J'ai pris connaissance de votre mail.

J'attire votre attention sur le volet eau potable. Le SMDEA avait émis un avis défavorable au CU de 2011 en l'absence de réseau public d'eau potable.

Concernant l'assainissement des eaux usées issues des chalets estimé à 20 Équivalents Habitants, il conviendra de nous faire passer une demande complète avec le détail de la filière d'assainissement et le point de rejet des eaux traitées. La filière retenue doit être une filière traditionnelle (type filtre à sable vertical drainé) ou une filière agréée adaptée au projet. Les eaux traitées doivent être dispersées sur la parcelle via une irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine. Le formulaire de demande d'assainissement non collectif doit être signé par la mairie avant de nous être transmis. Cette demande doit être accompagnée d'un plan de masse indiquant l'emplacement des chalets, des ouvrages et de la zone d'infiltration. Cette demande devra également être complétée par un descriptif du réseau de collecte des eaux usées (diamètre, regard de branchements...) et un schéma de ce réseau.

Notre service reste à votre disposition pour vous accompagner à la préparation technique de ce projet.

Sincèrement,

Johanna LE CHENADEC

Responsable service Assainissement Non Collectif

SMDEA

rue du Bicentenaire

09000 ST PAUL DE JARRAT

tel: 05 61 04 09 78

-----Original Message-----

From: la.isabelle@laposte.net

To: j.lechenadec@smdea09.fr

Date: Thu, 4 May 2017 15:55:57 +0200 (CEST)

Subject: A l'attention de Mme LECHENADEC

Madame,

Suite à notre entretien téléphonique ce jour, veuillez trouver ci-joint le dossier pour avis préalable.

Je vous remercie.

Cordialement,

Frédéric LAFON



Syndicat Mixte Départemental
de l'Eau et de l'Assainissement

S.P.A.N.C.

AVIS DEFINITIF

Agence SMDEA de : Saint Paul de Jarrat

Commune de SOULAN

A Saint Paul de Jarrat, le

30 Mars 2011

Service ASSAINISSEMENT
Zonage " Assainissement non collectif "

Ligne gratuite : 08.00.19.74.57

Fax : 05.61.02.95.85

N° du CERTIFICAT			
DPT	COMMUNE	ANNEE	N° DOSSIER
CU 009	301	11	H0001

Dépôt en Mairie : 25-janv.-11

CERTIFICAT D'URBANISME ASSAINISSEMENT AUTONOME - AVIS DE CONCEPTION

Le projet de M. : LAFON Frédéric

Adresse : Lieu dit Loubague 09320 SOULAN

Commune : **Lieu des Travaux :**
Lieu dit Loubague 09320 SOULAN
Section : C
Parcelle : 1172 à 1174
1195 à 1197

PROJET: Création d'un parc résidentiel de loisirs.

DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT POUVANT ÊTRE ENVISAGE

Pré-traitement : Bac à graisse (Si fosse à + de 10 m)
Fosse toutes eaux

Traitement : Filtre à Sable Vertical drainé
Sable de filtre type assainissement (Norme DTU 64.1)

Rejet : Prévoir un exutoire
Prévoir une pompe de relevage si besoin est.

Ventilation : Sortie au toit (Ø 100 mm mini)

AVIS DU SPANC: FAVORABLE SOUS CONDITIONS

Prévoir un exutoire dans le cas d'une filière drainée.

Si le projet dépasse les 20 Equivalents habitant, une étude sera demandée pour le dimensionnement

Remarque Il est toutefois rappelé que seule une étude de sol à la parcelle permet de déterminer précisément la filière d'assainissement non collectif la mieux adaptée aux caractéristiques du terrain et du projet.

Il est rappelé que la définition de la filière de traitement des eaux usées relève de la responsabilité du pétitionnaire.
L'exécution des travaux devra respecter les préconisations techniques issues de la Norme DTU 64.1.

Cachet de l'organisme

Le Directeur Général du S.M.D.E.A.

EXEMPLAIRE
☒ Client
☐ MAIRIE
☐ DDT

SMDEA
Rue du Bicentenaire - BP 4
09000 SAINT-PAUL-DE-JARRAT
Tél. 05 61 65 09 60 - Fax 05 61 02 95 85

Christian ALVAREZ

Syndicat Mixte De l' Eau et de l' Assainissement
Rue du Bicentenaire BP4 - 09000 Saint Paul de Jarrat Tél. 05.61.65.09.60



Document à transmettre au demandeur par la mairie avec la décision d'urbanisme

19 14 JAN. 2019

Dossier N° :	009 301 18 00042
Type :	CU
Date de réception :	12/12/2018
Demandeur :	Mr LAFON Frédéric
Objet :	Création d'un Parc Résidentiel de Loisirs
Parcelle :	N°C 1168/1169/1172/1173/1174/1197/2030
Adresse du terrain :	Lieu Dit "Loubrague" 09320 Soulan
Commune :	SOULAN

OBSERVATIONS DU SDE09

DESSERTE ELECTRIQUE

EXPÉDIÉ le 10 JAN. 2019

☐ Sans objet - Les travaux ne relèvent pas d'une obligation électrique

La parcelle est :

- ☒ **Desservie** - réseau suffisant, (18 kw maximum, branchement à moins de 30 mètres de la parcelle)
- ☐ Branchement à réaliser à la charge du pétitionnaire
(le demandeur devra s'adresser à ERDF 0969 321 865 pour son branchement)
NB : le demandeur devra s'assurer de l'obtention des éventuelles autorisations (notamment de passage et autres droits des tiers) nécessaires au raccordement
 - ☒ Equipements propres à la charge du demandeur (art L332-15)
- ☐ **Non desservie** (réseau à plus de 30 mètres de la parcelle)
- ☐ Réseau à moins de 100 mètres, le raccordement peut être financé par le demandeur s'il en est le seul bénéficiaire (L.n°2003-590 du 2 Juill.2003 art.51)
 - ☐ Réseau à moins de 100 mètres et possibilité de desserte de plusieurs parcelles raccordement à la charge de la commune.
 - ☐ Réseau à plus de 100 mètres, desserte à la charge de la commune.
 - ☐ Equipements propres à la charge du demandeur (art L332-15)
 - ☐ Equipements publics exceptionnels à la charge du demandeur (art L332-8)

Commentaires :

Pour toute extension au-delà de 30 m, pour toutes puissances supérieures à 36 kVA et pour plus de 2 raccordements sur la même parcelle, joindre une demande de raccordement au SDE09. La demande de raccordement doit être transmise à l'élaboration du dossier de permis de construire,

COPIE
POUR INFOFait à St Jean de Verges le :
Pour le Directeur