

COMMUNE DE
SOULAN
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
AVEC LA DECLARATION DE PROJET
DE PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS
PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DE L'EXAMEN CONJOINT

DATE : 27/01/2021

LIEU : Mairie de SOULAN

PRÉSENTS :

- M. Michel ICART, maire de SOULAN,
- M. Bruno AUGÉ, CAUE de l'Ariège,
- M. Gabriel DANDO, Conseil départemental de l'Ariège,
- Mme Amal BERAICH, PNR des Pyrénées Ariégeoises,
- M. Aziz TOUDERT, DDT de l'Ariège SAUH – unité de planification
- M. Rémi GEMIGNANI, DDT de l'Ariège SAUH – unité de planification
- M. DELBOS Dominique, bureau d'étude ADRET

EXCUSES :

- Chambre d'agriculture, Chambre de commerce et d'industrie, SDIS, SMDEA, SDE09, Région Occitanie

OBJET DE LA RÉUNION: réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées sur les 2 volets Déclaration de projet et Mise en compatibilité du PLU.

COMPTE-RENDU:**♦ Echanges concernant la réunion d'examen conjoint :**

M. ICART indique que la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre d'Agriculture, la communauté de communes Couserans-Pyrénées, le SMDEA ont donné un avis favorable.

M. TOUDERT précise que la procédure de mise en compatibilité avec déclaration de projet a été bien suivie, avec notamment :

- × La délibération du conseil municipal en date du 15/05/2019 autorisant le maire à prescrire une procédure de déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU de SOULAN,
- × L'arrêté du maire en date du 16/05/2019 engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, dont l'objet est de créer une zone AU à destination d'accueil touristique sur la commune, en compatibilité avec l'objectif visé au PADD de développer les activités touristiques et valoriser le potentiel touristique
- × L'avis de la MRAe selon la procédure du cas par cas : l'autorité environnementale dispense la commune d'une évaluation environnementale (10/12/2020),
- × L'avis favorable de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) du 01/07/2020
- × L'avis favorable de la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles, et forestiers) du 27/08/2020,
- × La dérogation préfectorale à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT accordée le 05/11/2020.

M. TOUDERT précise également que les remarques de la CDNPS concernant les enjeux d'une part d'intégration paysagère des constructions, et d'autre part de prise en compte des aléas de niveau faible présents sur le terrain, devront être prises en compte en adaptant le projet de construction.

M. AUGÉ indique que le CAUE a été associée de longue date à ce dossier : plusieurs réunions ont eu lieu en Mairie, en compagnie de la DDT. Le porteur du projet s'est rapproché du CAUE. Sur le fond, le projet s'intègre bien dans l'environnement ; il est respectueux de la réglementation en vigueur, et a l'assentiment de la Communauté de Communes du Couserans.

M. AUGÉ propose un certain nombre de modifications mineures du règlement, visant à une meilleure qualité du bâti des HLL.

Mme BERAICH abonde dans le sens de M. AUGÉ ; elle indique que l'intégration paysagère du projet doit être bien réfléchie car l'implantation harmonieuse du bâti et une architecture exigeantes et de qualité contribueront à valoriser cette activité touristique : elles seront des gages d'attractivité et donc d'équilibre économique de son exploitation, d'autant plus que les clientèles touristiques tendent de plus en plus à cibler les sites et prestations de haute qualité, dans un environnement concurrentiel exacerbé.

De ce fait, Mme BERAICH indique qu'il sera opportun d'organiser une réunion commune entre le porteur de projet, le PNR et le CAUE avant le dépôt du permis d'aménager pour une intégration optimale du projet dans le site.

M. DANDO précise que le Conseil Départemental est favorable au projet en insistant sur les points suivants :

- × S'attacher les services d'un maître d'oeuvre compétent en matière d'architecture durable pour bien mettre en cohérence le projet futur avec les intentions rédigées dans la déclaration de projet,
- × S'attacher l'accompagnement du CAUE et du PNR PA à l'amont du projet pour bien définir l'intégration patrimoniale, architecturale et paysagère du projet,

- × Adapter au projet le règlement d'Urbanisme ainsi que les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il a donc été convenu à l'issue de la présente réunion que la DDT 09, le Conseil Départemental, le PNR des Pyrénées ariégeoises et le CAUE échangeaient pour proposer une modification de l'OAP et du projet de règlement écrit de la mise en compatibilité, en vue de l'approbation de la mise en compatibilité du PLU de SOULAN.

♦ **Prise en compte des avis des PPA suite à la réunion d'examen conjoint :**

Le dossier de mise en compatibilité sera modifié sur les points suivants, pour prendre en compte les avis des différents partenaires :

✓ **Modifications apportées au règlement écrit :**

Suite aux échanges entre les différents partenaires (CAUE, CD09, PNR, DDT, ...), le règlement écrit a été modifié ; il a pour objet de remplacer la proposition de règlement écrit de la mise en compatibilité du PLU de SOULAN à l'approbation du dossier.

Nous retranscrivons ci-après la version modifiée du règlement écrit (en rouge, les modifications apportées) telle qu'elle émane de ces échanges :

ZONE AUL

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, chalets), 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 du projet
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les aires de stationnement ouvertes au public ~~et pouvant contenir au moins 10 véhicules~~ : 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

Au total, la surface de plancher de l'ensemble de la zone du projet 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 4m** 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.

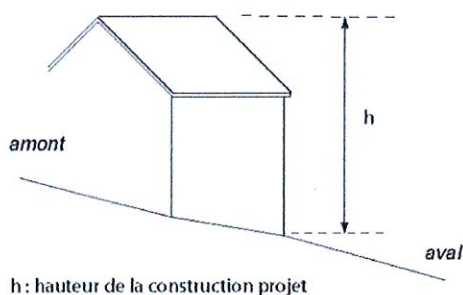
ARTICLE AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble de la zone du projet devra être inférieure à 600 m² 580m² maximum, 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 chalets, comptée à partir du niveau du terrain naturel, à l'aval, est fixée à 11.0 mètres 10,0 mètres en tout point du faitage.

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 faitage

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.

La conception des constructions fera référence aux granges foraines du Couserans : volumes simples rectangulaire ; 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 à défaut en tuiles mécaniques de couleur noire. Toutefois, 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 de largeur et d'orientations variées, verticales et horizontales). Le bardage devra garder sa couleur naturelle. Les soubassements en pierres du pays sont autorisés. En cas de soubassement en pierre, l'utilisation de pierres du pays est obligatoire,

✓ Ouvertures : Les encadrements, ainsi que les volets, portes et menuiseries devront être en bois, pourront et 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 :**

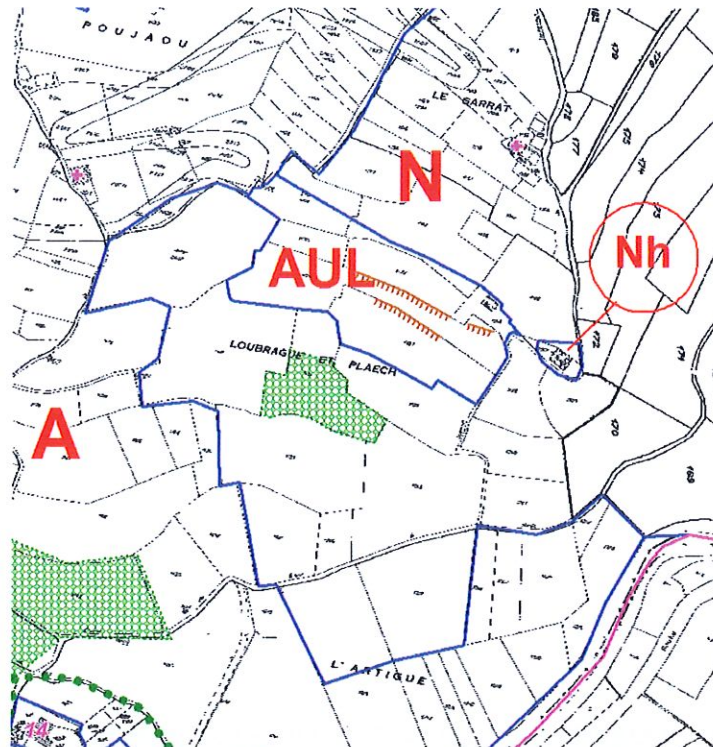
- Les espaces verts et les plantations devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les murets présents faisant l'objet d'un repérage seront conservés.
- Talutage : il sera prévu à un pour un et les talus seront ensemencés.
- Soutènement : les gros blocs sont interdits.

ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

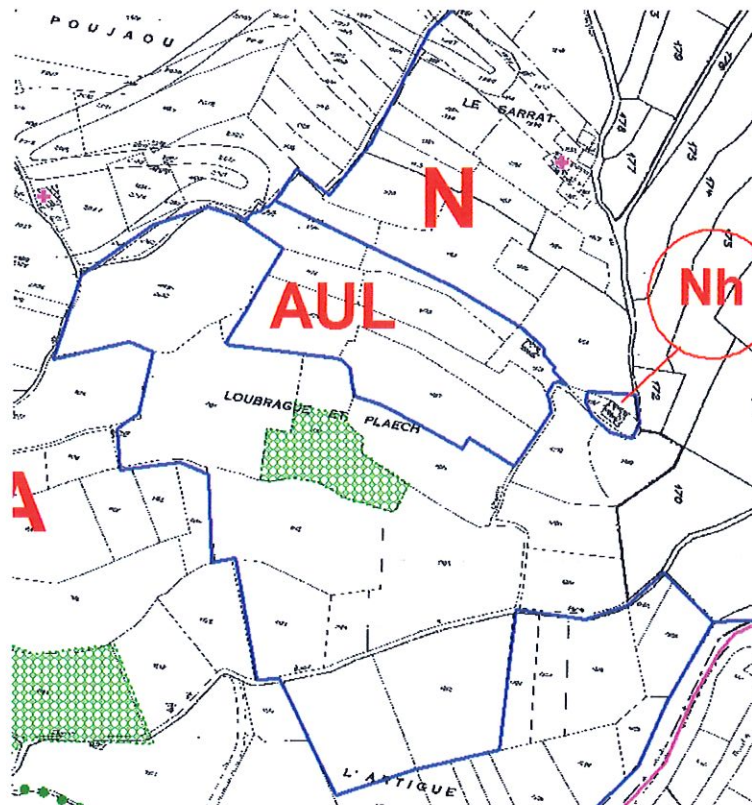
SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

✓ **Modifications apportées au règlement graphique :**

L'enveloppe de la zone AUL est légèrement modifiée, tout en gardant exactement la même superficie, de façon à faciliter la réalisation et l'intégration du talutage au niveau des parkings.



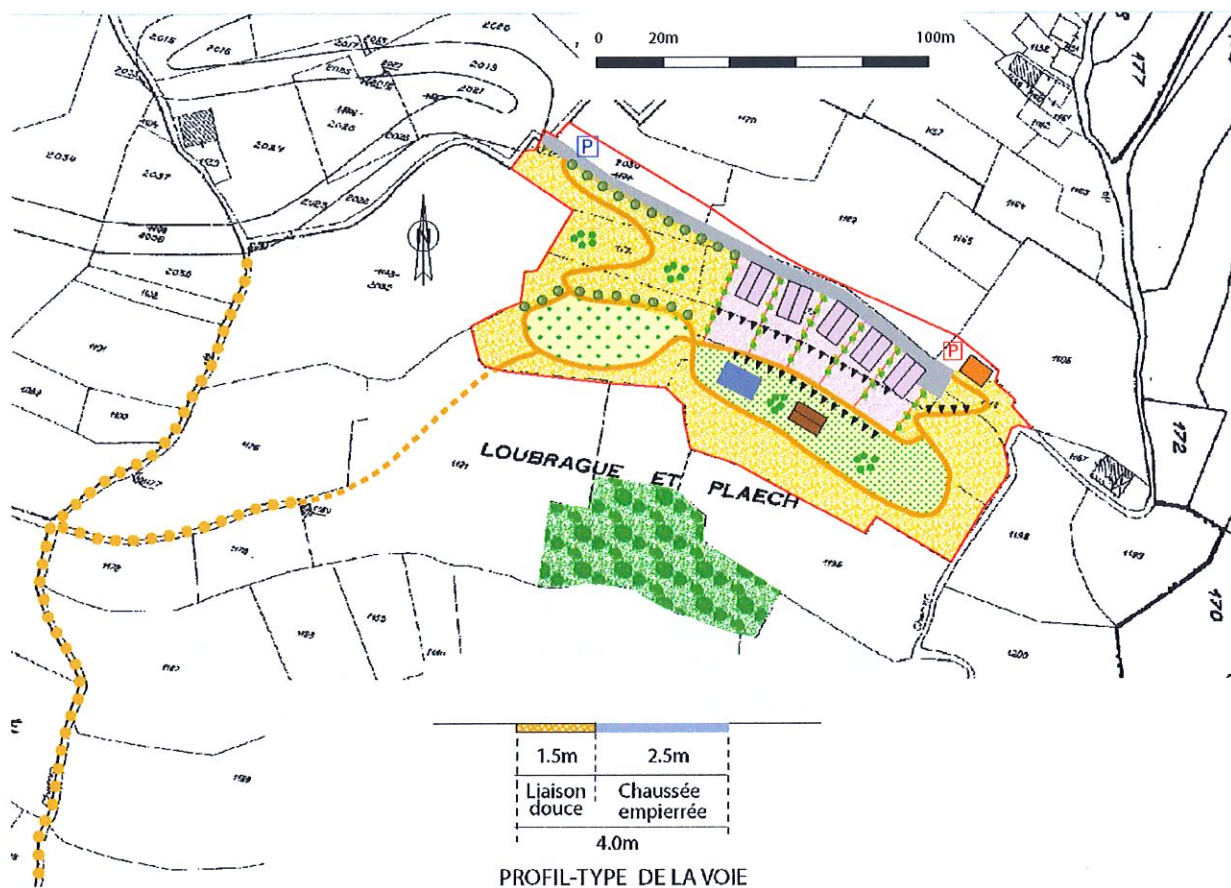
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVANT REUNION D'EXAMEN CONJOINT



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU APRES REUNION D'EXAMEN CONJOINT

✓ Modifications apportées à l'OAP :

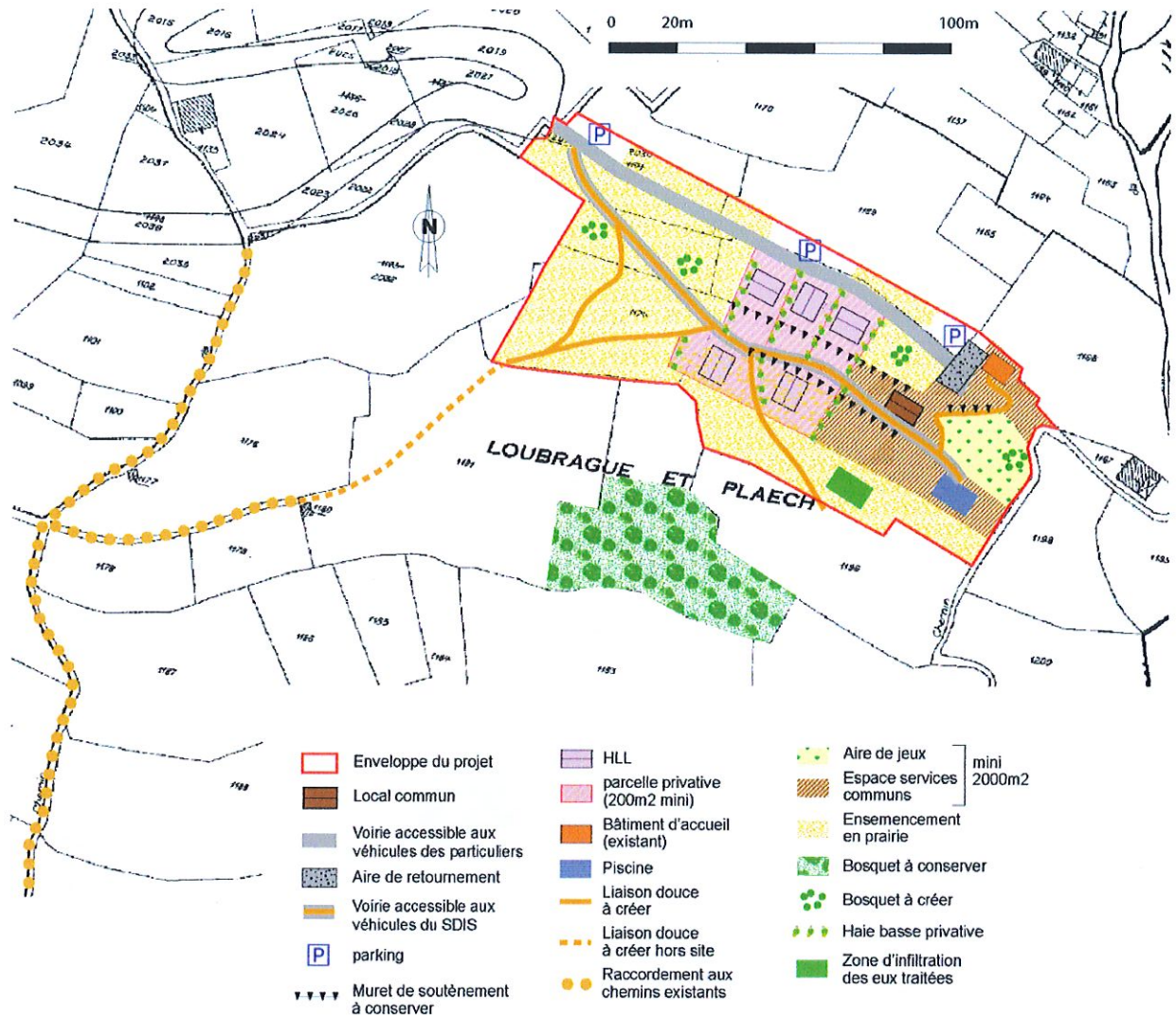
L'OAP de la zone AUL est modifiée pour prendre en compte le travail réalisé par le cabinet d'architecture POEm, missionnée par le maître d'ouvrage M. Frédéric LAFON.



- | | | | |
|--------------------------------------|--|-----------------------------|------------------------------|
| Enveloppe du projet | HLL | Aire de jeux | } minl
2000m ² |
| Local commun | parcelle privative
(200m ² mini) | Espace services
communs | |
| Voirie | Bâtiment d'accueil
(existant) | Ensemencement
en prairie | |
| parking entrée
(6 pl dont 2 PMR) | Piscine | Bosquet à
conserver | |
| parking accueil
(4 pl dont 2 PMR) | Liaison douce
à créer | Alignement à
créer | |
| Muret de soutènement
à conserver | Liaison douce
à créer hors site | Bosquet à créer | |
| | Raccordement aux
chemins existants | Hale basse
privative | |

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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT : version initiale soumise à la concertation



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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT : version finalisée après concertation

Le 18/03/2021

M. le Maire de SOULAN

M. Michel ICART

ANNEXE : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



Direction / Consulaire
Foncier - Urbanisme

21 JAN. 2021

Monsieur le Maire
MAIRIE
09320 SOULAN

Foix, le 18 janvier 2021

N/Réf.
BR/MNS n° 2

Contact
M. Benoît RIOLS

benoit.riols@ariego.chambagri.fr

Objet : Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Ariège relatif à la Déclaration de Projet d'intérêt général valant Mise en Compatibilité du PLU de SOULAN

Lettre Recommandée avec A.R

Monsieur le Maire,

Vous avez notifié à la Chambre d'agriculture de l'Ariège, le 05 janvier dernier, la tenue de la réunion d'examen conjoint dans le cadre de la procédure citée en objet.

Nous vous prions de bien vouloir nous en excuser, mais la Chambre d'Agriculture de l'Ariège ne pourra être représentée à la date choisie.

Par la présente, nous vous adressons néanmoins nos observations afin qu'elles soient autant que possible prises en compte lors de cette réunion d'examen conjoint.

Considérant que le projet de Déclaration de Projet d'intérêt général valant Mise en Compatibilité du PLU de SOULAN pour la création d'un Parc Résidentiel de Loisir d'environ 1 ha dans le secteur de « Loubrague » :

- est localisé sur la friche d'une ancienne plantation d'épicéas (déboisée en 2015 pour dépérissement),
- ne prélève aucun espace agricole exploité ou potentiellement exploitable (...sans gros travaux de remise en état ...),
- n'impacte ni ne perturbe le fonctionnement des 2 exploitations voisines (maintien des prairies pacagées et fauchées voisines, pas d'allongement de parcours ni de modification d'accès aux parcelles),

la Chambre d'Agriculture de l'Ariège **ne s'oppose pas** à la présente Déclaration de Projet d'intérêt général valant Mise en Compatibilité de votre PLU.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Siège Social

32 av. du Général de Gaulle
09000 FOIX
Té debate : 05 1 02 14 00
Fax : 05 61 02 14 30
accueil@ariego.chambagri.fr

Antennes

Cantegril
09100 VILLENEUVE DU PAREAGE
villeneuve@ariego.chambagri.fr

62 boulevard Frédéric Arnaud
09200 SAINT GIRONS
stgirons@ariego.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 180 900 029 000 18
APE 9411Z
www.ariège.chambre-agriculture.fr



Le Président
Chambre d'agriculture de l'Ariège,
Philippe LACUBE.

1/1



Foix, le 4 janvier 2021

Nos Réf. : PLM/DD/N°1
N°4
Dossier suivi par D. DUBRULLE
Tél : 05 61 02 03 10

Monsieur Michel ICART
Mairie
09320 SOULAN

Objet : mise en compatibilité N°1 du PLU – réunion d'examen conjoint

Monsieur le Maire,

Nous accusons bonne réception du dossier de mise en compatibilité de votre PLU en vue de la réunion d'examen conjoint du 27 janvier prochain.
Les services de la CCI ne pourront malheureusement pas être représentés à cette réunion et nous vous prions de bien vouloir nous y excuser.

Le projet de parc résidentiel de loisir est de nature à renforcer l'offre d'hébergement touristique sur le territoire. Après examen du dossier transmis, la CCI de l'Ariège n'a aucune remarque particulière à formuler au regard de la représentation des intérêts du monde économique.

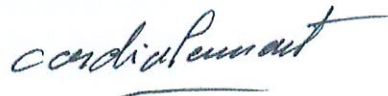
Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président



Paul Louis MAURAT





Saint Paul de Jarrat, le 13 janvier 2021

AVIS SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ N° 1 DU PLU DE LA COMMUNE DE SOULAN POUR LA RÉALISATION D'UN PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS

Dans le cadre de la première mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de SOULAN a transmis au SMDEA, le rapport de présentation de la mise en compatibilité, le dossier de déclaration d'intérêt général d'un projet de Parc Résidentiel de Loisirs et l'étude dérogatoire à la loi montagne portant sur le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

La Commune de SOULAN a transféré le 5 juillet 2005 ses compétences en matière d'eau potable et d'assainissement des eaux usées au SMDEA, ce qui au sens de l'article L5721-6-1 du code général des collectivités territoriales « entraîne de plein droit le transfert des biens, équipements et services publics » ainsi que « l'ensemble des droits et obligations qui leurs sont attachés ».

Le SMDEA est par conséquent fondé, en matière d'eau potable et d'assainissement des eaux usées, à intervenir en qualité de maître d'ouvrage sur le territoire de la commune de SOULAN et à donner son avis sur le projet de première mise en compatibilité du PLU de cette commune approuvé en 2013.

La première mise en compatibilité du PLU a pour objet de permettre la réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs au lieu-dit Loubrague.

Le projet de développement est prévu sur les parcelles n° C1168, C1169 partie, C1172, C1173, C1174, C1197 et C2030 partie, situées en zone naturelle N du PLU opposable.

La mise en comptabilité du PLU se traduit par la création d'une zone AUL correspondant aux parcelles du projet.

Le projet est soumis aux dispositions des articles :

- **L300-6 du Code de l'Urbanisme** qui dit que les collectivités territoriales peuvent, après enquête publique, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement ;
- **L153-54 du Code de l'Urbanisme** qui prévoit qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.

SMDEA09 Rue du Bicentenaire 09000 SAINT PAUL DE JARRAT – Tél : 05.61.04.09.00
smdea09.fr

Avis sur le projet de 1^{ère} mise en compatibilité du PLU de la commune de SOULAN

1. Avis du SMDEA sur le projet d'ouverture à l'urbanisation prévu par la première mise en compatibilité

Il est projeté de créer dans le PLU une zone AUL.

1.1 En matière d'alimentation en eau potable

Le règlement de la zone AUL projetée prévoit l'obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable de toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable.

Considérant la localisation du réseau public de distribution d'eau potable dont l'extension a été réalisée en 2019 jusqu'en limite de la parcelle C2030 concernée par le projet, **le SMDEA est favorable au projet de première mise en compatibilité du PLU.**

La partie publique du branchement au réseau d'eau potable du Parc Résidentiel de Loisirs, sera réalisée par le SMDEA sous domaine public, à la charge du pétitionnaire, après acceptation du devis établi pour ces travaux par le SMDEA.

1.2 En matière d'assainissement

Le règlement de la zone AUL projetée autorise le recours à l'assainissement non collectif. **Le SMDEA est favorable au projet de première mise en compatibilité du PLU.**

Le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager du Parc Résidentiel de Loisirs devra être accompagné du document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires. Pour ce faire, le pétitionnaire devra au préalable consulter le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) du SMDEA.

2. Avis sur les modifications apportées aux pièces du PLU

Cette première mise en compatibilité du PLU entraîne les évolutions des pièces suivantes :

- Modification du règlement écrit avec :
 - ajout d'une zone AUL correspondant au projet de Parc Résidentiel de Loisirs.
Le règlement écrit de la zone prévoit l'obligation de raccordement de toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et le recours à l'assainissement non collectif pour la gestion des eaux usées ;
 - ajout de la destruction ou dégradation des murets de soutènement à la liste des occupations et utilisations du sol interdites en zone N.
- Modification du règlement graphique avec :
 - Création du secteur AUL ;
 - Création d'une prescription linéaire correspondant à la préservation des murets de soutènement ;

SMDEA09 Rue du Bicentenaire 09000 SAINT PAUL, DE JARRAT – Tél. : 05.61.04.09.00
smdea09.fr

Avis sur le projet de 1^{ère} mise en compatibilité du PLU de la commune de SOULAN

- Création d'une prescription linéaire pour un espace boisé classé au sud de la zone AUL.
- Modification du paragraphe du PADD relatif à la préservation de l'identité villageoise et du patrimoine naturel, par ajout d'une exception au principe de l'urbanisation dans la continuité des villages et des hameaux pour la réalisation du Parc Résidentiel de Loisirs.
- Création d'une orientation d'aménagement pour le projet de Parc Résidentiel de Loisirs.

Les autres pièces du PLU ne sont pas concernées par la procédure de mise en compatibilité.

Le SMDEA est favorable à ces modifications.

La Présidente du SMDEA,



Christine TEQUI



Administration Générale - 1 rue de l'Hôtel-Dieu 09190 SAINT-LIZIER
Tél. 05.61.66.71.62 - couserans-pyrenees.fr

Saint-Lizier, le 25 janvier 2021

Monsieur le Maire
Mairie
09320 SOULAN

Réf : JNV/MP/ 2021-01-02

Objet : Avis de la CCCP relatif à la Déclaration de Projet d'intérêt général n°1 valant mise en compatibilité du PLU de SOULAN

Monsieur le Maire,

Vous avez notifié à la CCCP, le 5 janvier dernier, la tenue le 27 janvier 2021 de la réunion d'examen conjoint dans le cadre de la procédure citée en objet.

Je vous prie de bien vouloir m'en excuser, mais la communauté de communes Couserans-Pyrénées ne pourra être représentée à cette réunion.

Par la présente, je vous adresse les **observations prises en bureau communautaire du 17 septembre 2020 décision n° BUR-2020-066** :

« Considérant que la commune de SOULAN a engagé une mise en compatibilité de son PLU pour la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs (PRL),

Considérant que ce projet présente un caractère d'intérêt général,

Considérant que le projet répond aussi bien aux attentes de l'Agence de développement Touristique Ariège Pyrénées qu'à celles de la Communauté de Communes Couserans Pyrénées et qu'il est compatible avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET),

Considérant que le projet est compatible avec la charte du PNR Ariège Pyrénées,

Considérant que le projet a reçu un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 23 juillet 2020,

Considérant que le projet a reçu un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en date du 01 juillet 2020, »

La Communauté de Communes Couserans Pyrénées **ne s'oppose pas** à la présente Déclaration de Projet d'Intérêt général valant mise en compatibilité de votre PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Président, Jean-Noël VIGNEAU



Parc
naturel
régional
Pyrénées
Ariégeoises

Une autre vie s'invente ici

Monsieur Michel ICART
Maire de SOULAN
Village de Saint-Pierre
09320 SOULAN

Montels, le 26 février 2021

Alpilles
Ardennes
Armorique
Aubrac
Avesnois
Ballons des Vosges
Baronnies provençales
Boucles de la Seine Normande
Brenne
Brière
Camargue
Caps et Marais d'Opale
Causse du Quercy
Chartreuse
Corse
Forêt d'Orient
Gâtinais français
Golfe du Morbihan
Grands Causses
Guyane
Haut-Jura
Haute Vallée de Chevreuse
Haut-Languedoc
Landes de Gascogne
Livradois-Forez
Loire-Anjou-Touraine
Lorraine
Luberon
Marais du Cotentin et du Bessin
Marais Poitevin
Martinique
Massif des Bauges
Millevaches en Limousin
Montagne de Reims
Monts d'Ardèche
Morvan
Narbonnaise en Méditerranée
Normandie-Maine
Oise-Pays de France
Perche
Périgord-Limousin
Pilat
Préalpes d'Azur
Pyrénées Ariégeoises
Pyrénées Catalanes
Quéyras
Sainte-Baume
Scarpe-Escaut
Vercors
Verdon
Vexin français
Volcans d'Auvergne
Vosges du Nord

Objet : Mise en compatibilité N1 du PLU de la commune de Soulan
Dossier suivi par : Amal BERAICH (a.beraich@parc-pyrenees-ariegeoises.fr)
Nos réf : 2021-33-KC/AB/IC

Monsieur le Maire,

Cher Michel

Vous nous avez adressé un dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de votre commune de façon à ce que nous vous transmettions l'avis du Syndicat mixte du PNR et nous vous en remercions.

Notre avis est fondé sur sa correspondance avec la Charte du Parc naturel régional des Pyrénées Ariégeoises.

La réalisation d'un parc résidentiel de loisirs représente un projet d'intérêt général reconnu.

L'intégration paysagère du projet doit être bien réfléchie. Une implantation harmonieuse du bâti et une architecture exigeantes et de qualité contribueront à valoriser cette activité touristique. Elles seront des gages d'attractivité et donc d'équilibre économique de son exploitation, d'autant plus que les clientèles touristiques tendent de plus en plus à cibler les sites et prestations de haute qualité, dans un environnement concurrentiel exacerbé.

Nous proposons donc au porteur du projet d'en faire le suivi avec le CAUE et le SMPNR avant le dépôt du permis d'aménager. Il pourra ainsi obtenir des conseils et options utiles pour conforter son projet, tout en respectant ses capacités financières d'investissement.

La proposition de modification de règlement du PLU correspond globalement aux orientations de la Charte du PNR. Toutefois, nous avons relevé quelques éléments à modifier :

- P10 : les aires de stationnements pouvant contenir au moins 10 véhicules. C'est à mettre en cohérence avec l'article 12, donc il faut écrire « maximum 10 véhicules »
- P18 : les soubassements en pierres de pays sont autorisés. Il faudrait plutôt mettre : En cas de soubassements il doit être en pierres de pays.
- P15 l'emprise au sol est inférieure à 500m², ceci est en contradiction avec la P17 où l'emprise au sol est inférieure à 580m².

Nos services (Amal BERAICH 05.61.02.71.69) se tiennent à votre disposition.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à notre avis, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes meilleurs sentiments.

Amal Beraich

Le Président
Kamel CHIBLI



@PARC_PA
@parcpyreneesariegeoises

www.parc-pyrenees-ariegeoises.fr
Tél. : 05 61 02 71 69 / Fax : 05 61 02 80 23

Pôle d'activités - Ferme d'Icart - 09240 MONTELS
info@parc-pyrenees-ariegeoises.fr



Parc
naturel
régional
Pyrénées
Ariégeoises

Une autre vie s'invente ici

25 MARS 2021 179

Monsieur le Maire Michel ICART
MAIRIE DE SOULAN
Village de Saint-Pierre
09320 SOULAN

Montels, le 25 MARS 2021

Alpilles
Ardennes
Armorique
Aubrac
Avesnois
Ballons des Vosges
Baronnies provençales
Boucles de la Seine Normande
Brenne
Brière
Camargue
Caps et Marais d'Opale
Causses du Quercy
Chartreuse
Corse
Forêt d'Orient
Gâtinais français
Golfe du Morbihan
Grands Causses
Guyane
Haut-Jura
Haute Vallée de Chevreuse
Haut-Languedoc
Landes de Gascogne
Livradois-Forez
Loire-Anjou-Touraine
Lorraine
Luberon
Marais du Cotentin et du Bessin
Marais Poitevin
Martinique
Massif des Bauges
Millevaches en Limousin
Montagne de Reims
Monts d'Ardèche
Morvan
Narbonnaise en Méditerranée
Normandie-Maine
Oise-Pays de France
Perche
Périgord-Limousin
Pilat
Préalpes d'Azur
Pyrénées Ariégeoises
Pyrénées Catalanes
Queyras
Sainte-Baume
Scarpe-Escaut
Vercors
Verdon
Vexin français
Volcans d'Auvergne
Vosges du Nord

Objet : Mise en compatibilité N1 du PLU de la commune de Soulan (modification du règlement et de l'OAP)

Dossier suivi par : Amal BERAICH (a.beraich@parc-pyrenees-ariegeoises.fr)

Nos réf : 2021-55-KC/AB/AM

Monsieur le Maire,

Nous souhaitons par le présent courrier apporter notre avis sur la modification du règlement et de l'OAP du PLU de votre commune.

Le contenu du règlement est complet, il exige une qualité architecturale qui permettra de valoriser l'activité touristique envisagée.

L'OAP proposée par le cabinet d'architecture devrait indiquer les murets en pierre sèche à conserver au titre du L151-23, et préciser si des alignements d'arbres sont à prévoir.

Le document actuel est, à notre sens, en adéquation avec les objectifs de la Charte du PNR.

Nos services (Amal BERAICH 05.61.02.71.69) se tiennent à votre disposition.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à notre avis, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes meilleurs sentiments.

Le Président

Kamel CHIBLI



@PARC_PA
 @parcpyreneesariegeoises
 Pôte d'activités - Ferme d'Icart - 09240 MONTELS
 info@parc-pyrenees-ariegeoises.fr
 www.parc-pyrenees-ariegeoises.fr
 Tél. : 05 61 02 71 69 / Fax : 05 61 02 80 23

Avis Etat à intégrer au PV de la réunion d'examen conjoint.

REUNION D'EXAMEN CONJOINT

En date du 27 janvier 2021

DP pour mise en compatibilité du PLU de SOULAN

Respect de la procédure :

– Délibération du conseil municipal en date du 15 mai 2019 qui autorise le maire à prescrire une procédure de déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU de SOULAN.

- Arrêté du maire en date du 16 mai 2019 engageant la procédure de déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU dont l'objet est de créer une zone AU à destination d'accueil touristique sur la commune, en compatibilité avec l'objectif visé au PADD de développer les activités touristiques et valoriser le potentiel touristique.

- Avis favorable de la CDNPS sur l'étude de discontinuité en date du 01/07/2020, assorti de remarques à prendre en compte au dépôt des autorisations d'occupation du sol. La CDNPS s'est réunie le 12 mars 2020.

– Décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en date du 10 décembre 2020.

- Avis favorable de la CDPENAF en date du 27 août 2020 sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

– Dérogation préfectorale à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT accordée en date du 5 novembre 2020.

Il est à souligner que les services de l'État ont été correctement associés à la procédure de déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU de Soulan.

Considérant la nature du projet qui vise à reclasser une parcelle d'un hectare de zone classée naturelle (N) en zone à urbaniser de loisir (AUL) permettant ainsi l'implantation d'un parc résidentiel de loisirs comprenant 5 chalets complété par des équipements et services collectifs, l'ensemble exploité sous le régime hôtelier ;

Considérant le respect de la procédure et les avis émis cités ci-dessus ;

L'État n'a pas d'observations particulières à formuler sur l'évolution du PLU de Soulan.

Il est rappelé que les autorisations d'occuper le sol devront intégrer les remarques de la CDNPS sur les enjeux d'une part d'intégration paysagère des constructions, et d'autre part de prise en compte des aléas de niveau faible présents sur le terrain en adaptant le projet de construction en conséquence.



Monsieur le Maire
Mairie de Soulan
09 320 SOULAN

Foix,
le 28 janvier 2021

Objet : Avis du CAUE et des services du Conseil Départemental sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Soulan

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité N°1 du PLU de Soulan, visant à la réalisation d'un parc résidentiel de loisir, le CAUE et le Conseil Départemental ont été invités à une réunion d'examen conjoint du dossier qui s'est tenue le mercredi 27 janvier 2021 à 9h30, en mairie de Soulan.

Le présent courrier vise à appuyer les éléments apportés en réunion pour rédaction du procès-verbal qui sera versé au dossier d'enquête publique.

Pour le CAUE :

Sur le fond, le CAUE rappelle qu'il a été associé de longue date au projet de PRL porté par M et Mme Lafon tant en matière d'urbanisme (plusieurs réunions en mairie) que sur le projet architectural (rencontre avec Mme Meunier, architecte, dès le 30 août 2016). Le CAUE siège par ailleurs à la Commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et à la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (C.D.N.P.S), lesquelles ont émis des avis favorables au dossier. Ce projet s'inscrit dans les objectifs de développement portés par la commune, notamment au travers de son PLU. Plus largement, le dossier est appuyé par la communauté des communes Couserans-Pyrénées et l'Agence de développement touristique Ariège-Pyrénées dans le sens où il développe un accueil qualitatif, respectueux de la réglementation en vigueur (loi Montagne), des paysages et du patrimoine naturel. Le rapport de présentation relève par ailleurs la compatibilité du projet avec la charte du Parc naturel régional Ariège-Pyrénées.

Sur la forme, quelques questions émanent de la lecture des documents :

- document «étude dérogatoire» pages 7 à 12 : les images des cabanes ne donnent pas une image fidèle du projet architectural (problème de représentation) qui doit s'appuyer sur les grands principes édictés page 31 (préservation des paysages : « privilégier la conception des chalets en référence aux granges foraines du Couserans (...), utiliser des matériaux locaux... ». Ces vues peuvent être supprimée dans le dossier final.

- le CAUE propose de poursuivre l'accompagnement du porteur de projet sur la phase de conception / élaboration des chalets en partenariat avec le PNR des Pyrénées ariégeoises. Une réunion est proposée avec le maître d'ouvrage auquel il sera par ailleurs conseillé de prendre un maître d'œuvre pour finaliser le projet architectural et déposer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable).

- document «rapport de présentation» :

Art-AUL2 : page 15, les aires de stationnement ne sont-elles pas limitées à 10 places ? Et non pas «contenir au moins 10 véhicules» ? Sinon, c'est contradictoire avec l'OAP qui prévoit deux parkings de moins de 10 places.

26 bis Avenue du stade
BP 60023 - 09001 Foix Cedex
Tél : 05 34 09 78 30
caue.ariège@orange.fr

www.caueariège.org

Art -AUL 11 : page 18, les tuiles noires sont-elles bien adaptées au territoire ? Il est proposé de ne pas retenir cette option. Soubassements en pierre : préciser **qu'en cas de** soubassement, il seront en pierre du pays. Ecrire que « la pente sera adaptée au matériau de couverture » ce qui permet de répondre au choix qui sera effectué.
 Capteurs solaires : préciser que les capteurs solaires en toiture comme au sol sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

A noter concernant l'art. 11 : une réunion est proposée au maître d'ouvrage associant le CAUE et le PNR des Pyrénées ariégeoises à l'issue de laquelle les grands principes architecturaux seront précisés. Le règlement pourra être adapté en conséquence dans une version permettant toutes les expressions architecturales dans le cadre toutefois fixé par la CDNPS (cf document « étude dérogatoire » cité plus avant).

Art-AUL 12 : page 19, mettre en cohérence avec AUL 2 (10 places maxi ou « besoins des constructions » ?).

Pour le Conseil Départemental :

La Direction des routes départementales relève que la mise en compatibilité du PLU en vue de l'aménagement du PRL n'a aucune incidence sur le domaine public routier départemental.

La Direction de l'aménagement et de l'environnement (DAME/SAUD) donne un avis favorable à la réalisation de ce projet en insistant néanmoins sur deux conseils prodigués au porteur de projet :

- s'attacher les services d'un maître d'œuvre compétent en matière d'architecture durable pour bien mettre en cohérence le projet futur avec les intentions rédigées dans la déclaration de projet.
- s'attacher l'accompagnement du CAUE et du PNR PA à l'amont du projet pour bien définir l'intégration patrimoniale, architecturale et paysagère du futur projet.

La DAME/SDIAU fait les remarques suivantes :

P15-AUL2 : Le nombre de logement pourrait être limité à 1 (construction à usage d'habitation - 4^{ème} alinéa). Même remarque que ci-dessus sur les parkings.

La zone créée verra peut-être plusieurs projets, aussi la limitation de la surface de plancher devrait être écrite ainsi :

« Au total, la surface de plancher de l'ensemble de la zone ~~du projet~~ devra être inférieure à 500m², y compris le bâtiment d'accueil existant. » Même remarque sur l'emprise au sol à la page 17.

P17-AUL7 : Le règlement d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, pourrait être simplifié étant donné que la hauteur est limitée à 10m. Par ailleurs, une hauteur de 10m n'implique-t-elle pas un impact paysager important ?

P17-AUL9 : Le nombre de piscine n'étant pas limité : « L'emprise au sol de l'ensemble de la zone devra être inférieure à 580m² maximum, y compris le bâtiment d'accueil existant. **Les piscines ne sont pas comprises** dans le calcul de l'emprise au sol. »

P18-AUL11 : Rappel : la référence au R. 111-21 est erronée. Il s'agit du R111-27.
 Les tuiles noires sont-elles bien adaptées au territoire ?

Vous remerciant de bien vouloir prendre en compte ces remarques, je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, mes très sincères salutations.

26 bis Avenue du stade
 BP 60023 - 09001 Foix Cedex
 Tél : 05 34 09 78 30
 caue.ariège@orange.fr

www.caueariège.org

La Directrice du CAUE de l'Ariège



Agnès Legendre



Foix, le 08 MARS 2021

**DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DE
L'ENVIRONNEMENT**
Service Aménagement urbain et déchet

Madame la Directrice du CAUE

Dossier suivi par : G. DANDO
Tél. : 05.61.02.09.09 – Poste 0182
E mail : gdando@ariefge.fr

AVIS TECHNIQUE COMPLEMENTAIRE

PHASE : Mise en compatibilité du PLU en lien avec la déclaration de projet d'intérêt général relative à la réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs. Compléments visant à assurer la cohérence du projet avec le règlement et les OAP, suite à un premier avis en date du 04 Février 2021.

SOULAN

Monsieur et madame Lafon ont pour projet la réalisation sur la commune, d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) comportant la construction de 5 chalets sous forme d'Habitat Légers de Loisirs.(HLL)

Pour que ce projet puisse se concrétiser, il a été nécessaire que la commune de Soulan prescrive une déclaration de projet d'intérêt général permettant la mise en compatibilité du PLU, qui ne prévoit pas en l'état l'accueil de ce type d'aménagement.

Avant enquête publique, et compte tenu des éléments techniques et réglementaires relatifs au projet, un premier avis a été donné par le Conseil départemental en date du 04 Février 2021.

Le Service Aménagement Urbain / Déchets (SAUD) et le Service Départemental d'Instruction et d'Autorisation d'Urbanisme (SDIAU) ont donné un premier avis favorable à la réalisation de ce projet en insistant néanmoins sur trois conseils prodigués au porteur de projet :

- S'attacher les services d'un maître d'œuvre compétent en matière d'architecture durable pour bien mettre en cohérence le projet futur avec les intentions rédigées dans la déclaration de projet.
- S'attacher l'accompagnement du CAUE et du PNR PA à l'amont du projet pour bien définir l'intégration patrimoniale, architecturale et paysagère du projet.
- Adapter au projet le règlement d'Urbanisme ainsi que les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE
HÔTEL DU DÉPARTEMENT
5-7, RUE DU CAP DE LA VILLE - BP 60023
09 001 FOIX Cedex
05.61.02.09.09

ariefge.fr

Ainsi, dans le cadre d'une démarche partenariale menée suite à la réunion d'examen conjoint, en particulier avec le maître d'œuvre (architecte) de Monsieur Lafon et le CAUE, de nouvelles propositions de règlement et d'OAP ont été arrêtées.

Compte tenu de ces nouvelles propositions techniques et réglementaires, **cette mise en compatibilité du PLU en lien avec la déclaration de projet d'intérêt général relative à la réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs** ne soulève pas d'autres observations particulières de la part de la Direction de l'Aménagement et de l'Environnement.

Le Directeur de l'Aménagement et de l'Environnement,



Jean-François RUMMENS



Monsieur le Maire,
 Mairie de Soulan
 09320 SOULAN

Foix,
 11 Mars 2021.

Objet : Avis complémentaire sur la mise en compatibilité du PLU de Soulan pour la réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs

Monsieur le Maire,

Le 28 janvier dernier, le Conseil Départemental et le CAUE ont émis un avis sur le dossier cité en objet suite à la réunion d'examen conjoint tenue le mercredi 27 janvier 2021 à Soulan. Il était par ailleurs convenu de travailler avec les différents partenaires présents à la réunion afin d'affiner le projet de règlement et les OAP pour faciliter la mise en œuvre d'un projet correspondant aux attentes des personnes publiques tout en ouvrant des possibilités intéressantes pour le maître d'ouvrage.

Ainsi, j'ai le plaisir de vous adresser ci-joint, le projet de règlement qui reprend les avis des partenaires (DDT 09 - Conseil Départemental - PNR des Pyrénées ariégeoises et CAUE) et qu'il conviendra de substituer au projet de règlement en fin de procédure, après enquête publique. L'attention de la commune est attirée sur plusieurs points importants :

- le projet reste limité à 500 m² de surface de plancher car au-delà il faudrait rentrer dans une procédure UTN (unité touristique nouvelle),
- l'emprise au sol est validée à 600 m² maximum,
- la limite de zone AUL peut être légèrement augmentée conformément au souhait de la maîtrise d'œuvre (inclusion parking dans le talus) à condition de compenser cet agrandissement de sorte que la surface globale de la zone reste en dessous de un hectare,
- la zone d'implantation des HLL doit (comme sur l'OAP d'origine) prévoir 200 m² minimum par emplacement. Il convient de vérifier si cette surface ne doit pas être augmentée en fonction de la surface de plancher des HLL, car il doit y avoir un ratio entre les deux chiffres (m² HLL / m² parcelle),
- les OAP devront préciser certains points qui sont rappelés dans le document :
 - légènder les murets à conserver au titre du L151-23,
 - préciser si des alignements d'arbres ou bosquets sont prévus (notamment autour des stationnements...),
 - marquer la zone blanche destinée aux HLL de façon à respecter la règle des 200 m² minimum par HLL,
 - préciser que la création de voies carrossables est possible en cas de nécessité (couverture incendie).

Par ailleurs, les articles AUL 11 et AUL 13 ont été retravaillés afin d'offrir plusieurs possibilités d'atteindre les objectifs assignés par les personnes publiques et de clarifier les éléments relevant de la recommandation et ceux relevant de prescriptions.

26 bis Avenue du stade
 BP 60023 - 09000 Foix Cedex
 Tél. : 05 34 09 78 30
 caue.ariège@orange.fr

www.caueariège.org

Quelques précisions ont été apportées notamment :

- les toitures plates et/ou végétalisées ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes,
- le nombre de stationnement est plus «ouvert», le règlement précisant «qu'il sera adapté au projet et compatible avec l'OAP»,
- une piste pourra être créée (en cas de demande du SDIS) vers la piscine pour assurer la sécurité incendie.

Enfin, suite aux observations faites précédemment par le SDIAU, il conviendra de clarifier les points suivants, notés en orange dans le document :

- faut-il autoriser un ou plusieurs logements liés directement à la vocation de la zone (accueil surveillance gardiennage...), l'art. AUL 2 en autorise plusieurs actuellement,
- faut-il autoriser une piscine seulement ou plusieurs ? L'art. AUL 2 en autorise plusieurs également (ce qui contredit l'article AUL 9 qui parle de LA piscine).

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ces remarques, essentielles pour la réalisation du PRL dans les meilleures conditions.

Restant à votre disposition pour évoquer les points de ce courrier si nécessaire, je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, mes très sincères salutations.

La Directrice du CAUE de l'Ariège

Agnès Legendre

26 bis Avenue du stade
BP 60023 - 09000 Foix Cedex
Tél. : 05 34 09 78 30
caue.ariège@orange.fr

www.caueariège.org



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
Service Aménagement, Urbanisme, Habitat

Affaire suivie par Sonia Perschke
 Tél : 05 61 02 47 05
 Courriel : sonia.perschke@ariede.gouv.fr

Foix, le

27 AOUT 2020

270 . 02 SEP. 2020

La préfète de l'Ariège

à

Monsieur le maire de Soulan
 Mairie
 09320 SOULAN

Objet : PLU de SOULAN - Déclaration de projet pour mise en compatibilité - avis de la CDPENAF

La commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 23 juillet 2020 pour examiner le projet de déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU de SOULAN.

J'ai l'honneur de vous informer que la commission, a émis un avis favorable par vote dématérialisé sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour la préfète et par délégation,
 Le chef de service aménagement, urbanisme et habitat,

Olivier Monségu

10 rue des Salenques - BP 10102 - 09007 FOIX CEDEX
 Téléphone : 05 61 02 47 00 / mél : ddt@ariede.gouv.fr

Site internet : www.ariede.gouv.fr



COPIE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
Service aménagement urbanisme et habitat

Affaire suivie par Sonia Perschke

Tél : 05 61 02 47 05

Courriel : sonia.perschke@ariede.gouv.fr

Foix, le

01 JUL. 2020

La préfète de l'Ariège

à

Monsieur le maire de Soulan
Mairie
09320 SOULAN

Objet : Mise en compatibilité du PLU de Soulan – Avis de la CDNPS

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites – formation sites et paysages, qui s'est réunie le 12 mars 2020 a examiné l'étude de discontinuité réalisée dans le cadre de la déclaration de projet pour mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, en vue de créer une zone à urbaniser destinée à permettre de l'hébergement touristique.

J'ai l'honneur de vous informer que la commission a donné un avis favorable à la majorité pour l'objet de cette saisine.

Le projet a cependant fait l'objet des remarques suivantes qui seront à prendre en compte au dépôt des autorisations d'occupation du sol :

- 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 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.).

Constaté

Pour la préfète et par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane Donnot
Stéphane Donnot

10 rue des Salenques – BP 10102 - 09007 FOIX CEDEX
Téléphone : 05 61 02 47 00 / mél : ddt@ariede.gouv.fr

Site internet : www.ariede.gouv.fr



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

COPIE

**Décision de dispense d'évaluation environnementale
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,
de la mise en compatibilité du PLU de Soulan (09)**

n°saisine 2020-8844
n°MRAe 2020DKO154

Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie

Considérant que si la commune est située à l'intérieur du périmètre du Parc naturel régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises, le projet est situé en dehors des trois secteurs remarquables identifiés par le PNR ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments et du projet qui n'induit pas d'augmentation de population, la mise en compatibilité du PLU de la commune de Soulan n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

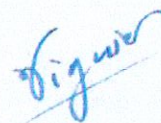
Le projet de mise en compatibilité du PLU de Soulan, objet de la demande n°2020-8844, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Montpellier, le 10 décembre 2020,

Jean-Pierre VIGUIER



Président de la MRAe Occitanie

Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

par courrier adressé à :

Le président de la MRAe Occitanie

DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.

Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie