

département de l'ARIEGE

COMMUNE DE

SOULAN

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



MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
POUR LA REALISATION D'UN
PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

**DOSSIER DE
DECLARATION
D'INTERET GENERAL**

SOMMAIRE

1	RAPPEL DE LA PROCEDURE :	3
1.1	L'article L300-6 du code de l'urbanisme	3
1.2	L'article L153.54 du code de l'urbanisme	4
2	PRESENTATION DU PROJET	5
2.1	Le porteur de projet	5
2.2	Localisation	5
2.3	Présentation du projet	7
2.3.1	Accès	7
2.3.2	Bâtiment d'accueil	8
2.3.3	Les HLL	8
2.3.4	Les espaces communs	13
2.3.5	Surface de plancher et emprise au sol	14
3	ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE	14
3.1	Le milieu physique	14
3.2	Le milieu biologique	19
3.3	Paysage	27
3.4	Les réseaux	31
4	IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	32
4.1	Impacts sur les habitats, la faune et la flore	32
4.2	Impacts sur les milieux physiques	32
4.3	Impacts sur les paysages	32
4.4	Impacts sur l'agriculture	34
5	LES MOTIFS D'INTERET GENERAL	36
5.1	L'analyse de l'Agence de développement Touristique d'Ariège-Pyrénées	36
5.2	L'analyse de la Communauté de Communes Couserans-Pyrénées	36
5.3	Conclusion	38
6	ANNEXES	39

1 RAPPEL DE LA PROCEDURE :

Le projet concernant la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs, porté par un privé, mais présentant un caractère d'intérêt général, est soumis aux articles L300-6 et L153-54 du Code de l'Urbanisme :

1.1 L'article L300-6 du code de l'urbanisme

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, au conseil régional ou à l'Assemblée de Corse. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens 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.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

La loi d'orientation pour la ville du 1er août 2003 a créé la procédure de déclaration de projet (article L 300-6 du code de l'urbanisme).

Ce nouvel article a ouvert la possibilité pour les collectivités territoriales de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, et ainsi d'adapter son document d'urbanisme par une procédure de mise en compatibilité.

Ainsi, la déclaration de projet de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme peut s'appliquer indifféremment aux « actions, opérations ou programmes de constructions publics et privés » ce qui est le cas ici.

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

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, 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 l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou 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.

2 PRESENTATION DU PROJET

2.1 Le porteur de projet

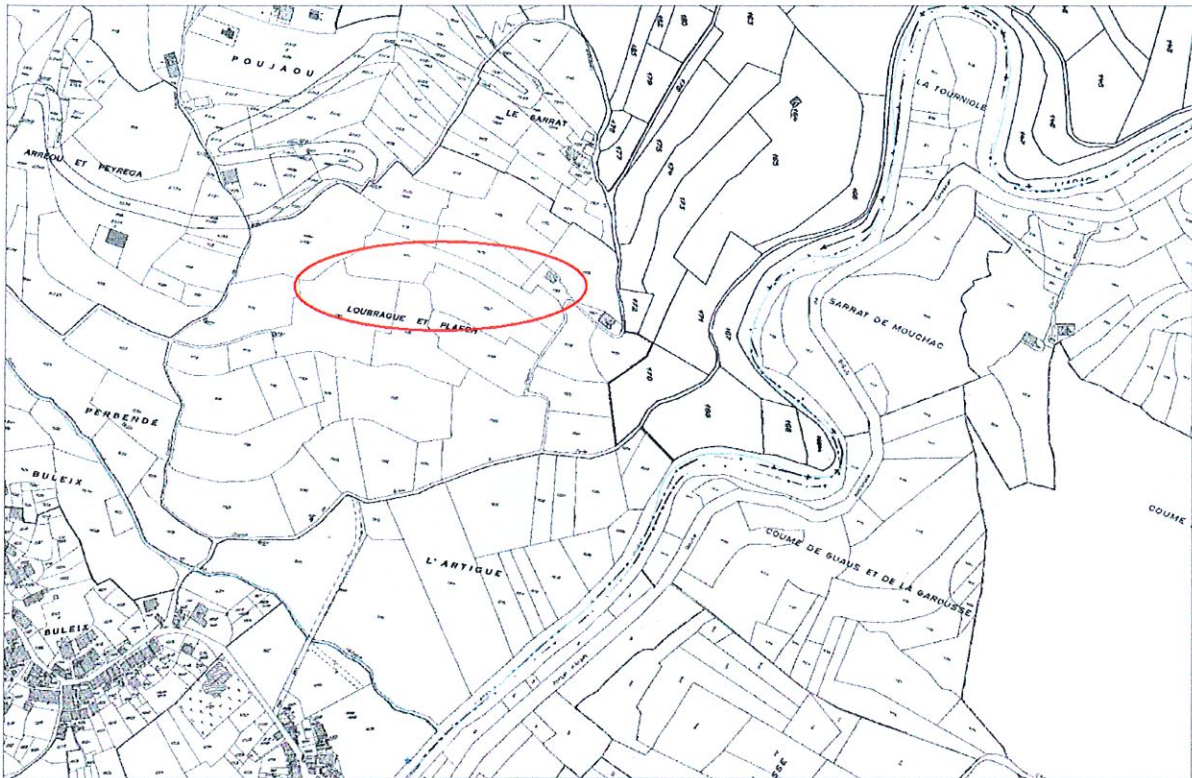
M. et Mme Frédéric LAFON, Loubrague 09320 SOULAN Tél : 06-06-48-23-08

2.2 Localisation

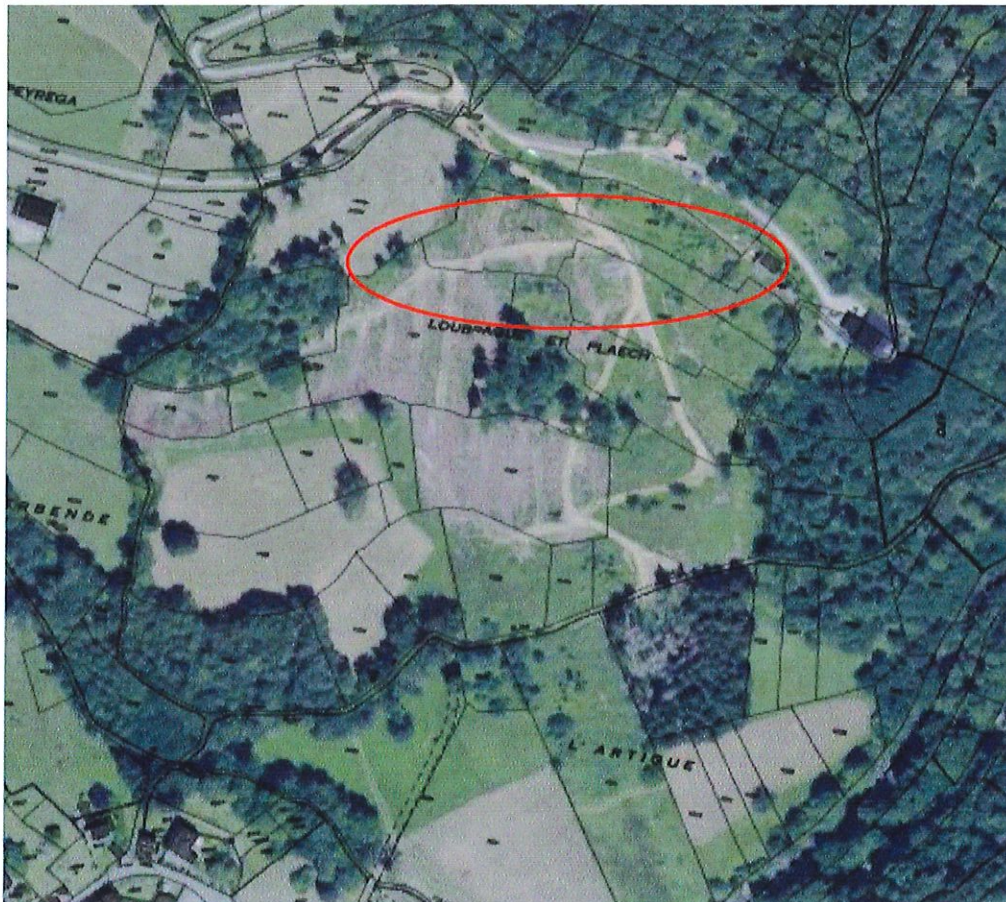
Le projet est situé dans la commune de SOULAN, au lieu-dit « Loubrague », à 400m environ à vol d'oiseau du hameau de Buleix, et à environ 200m à vol d'oiseau de la rivière Arac, en rive droite.



○ Hameau ● demande de construction de 5 HLL
CARTE DE LOCALISATION DU PROJET DE PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS



○ PROJET DE S HLL à LOUBRAGUE



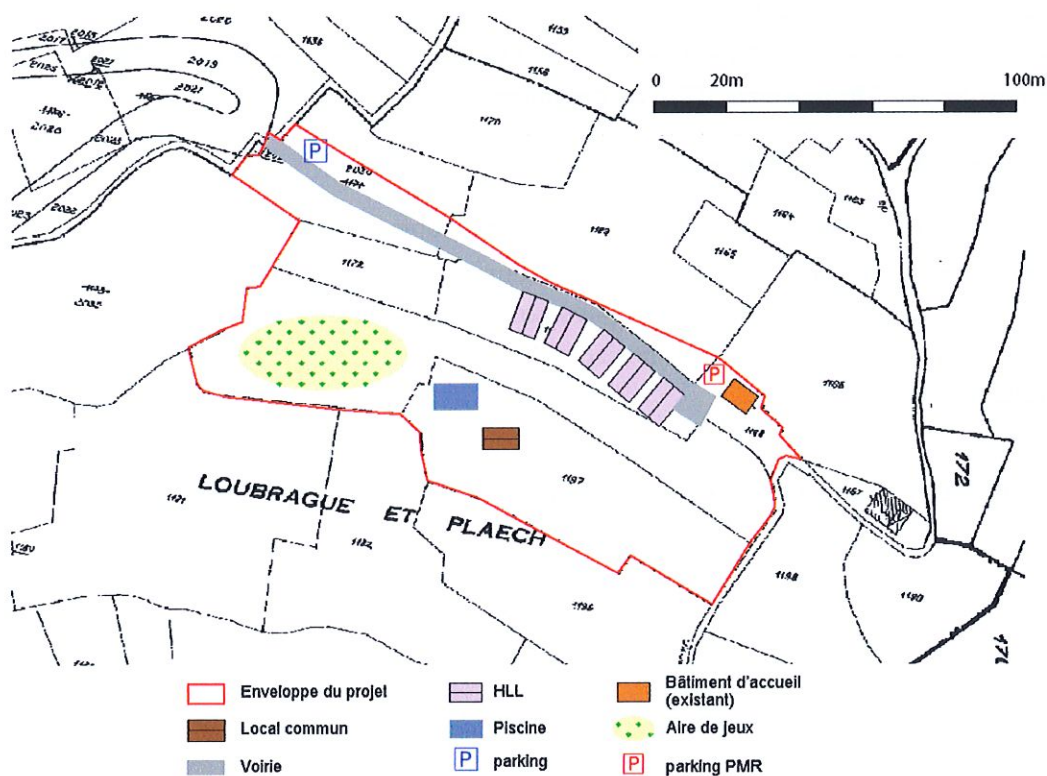
○ PROJET PRL à Loubrague (commune de Soulan)

2.3 Présentation 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.

Les parcelles cadastrales concernées par le projet sont :

Parcelle	Contenance (m2)
C1168	498
C1169 partie	450
C1172	685
C1173	1430
C1174	3250
C1197	2665
C2030 partie	990
Total	9968



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

2.3.1 Accès

L'accès aux 5 HLL sera réalisé par un chemin de terre carrossable, empierré, de 4.0m d'emprise totale (hors talutage), dont 1.5m d'accotement enherbé (liaison douce). Ce chemin, qui se greffe

sur la voirie communale goudronnée au niveau d'un virage en lacet, est déjà existant, et dessert le futur bâtiment d'accueil.

2.3.2 Bâtiment d'accueil

Le bâtiment d'accueil du Parc Résidentiel de Loisirs est une maison d'habitation existante, qui sera transformée pour répondre à ses nouvelles fonctions.

2.3.3 Les HLL

Le projet prévoit la construction de 5 habitations légères de loisirs (HLL), sous forme de chalets de 7.50m x 11.0m d'emprise au sol.

Chaque chalet sera implanté sur une parcelle de 200m² minimum.

Compte-tenu de la pente du terrain naturel, qui est de 15% (source : maître d'ouvrage) à 25% (d'après IGN), chaque chalet sera construit sur pilotis ; l'orientation sera plein sud, avec une vue très dégagée sur la chaîne des Pyrénées (Mont Valier).

La hauteur du bâti de chaque chalet sera de 6m au faîtage en façade nord, et de près de 10m en façade sud. Celle du local commun sera de 5.90m au faîtage.

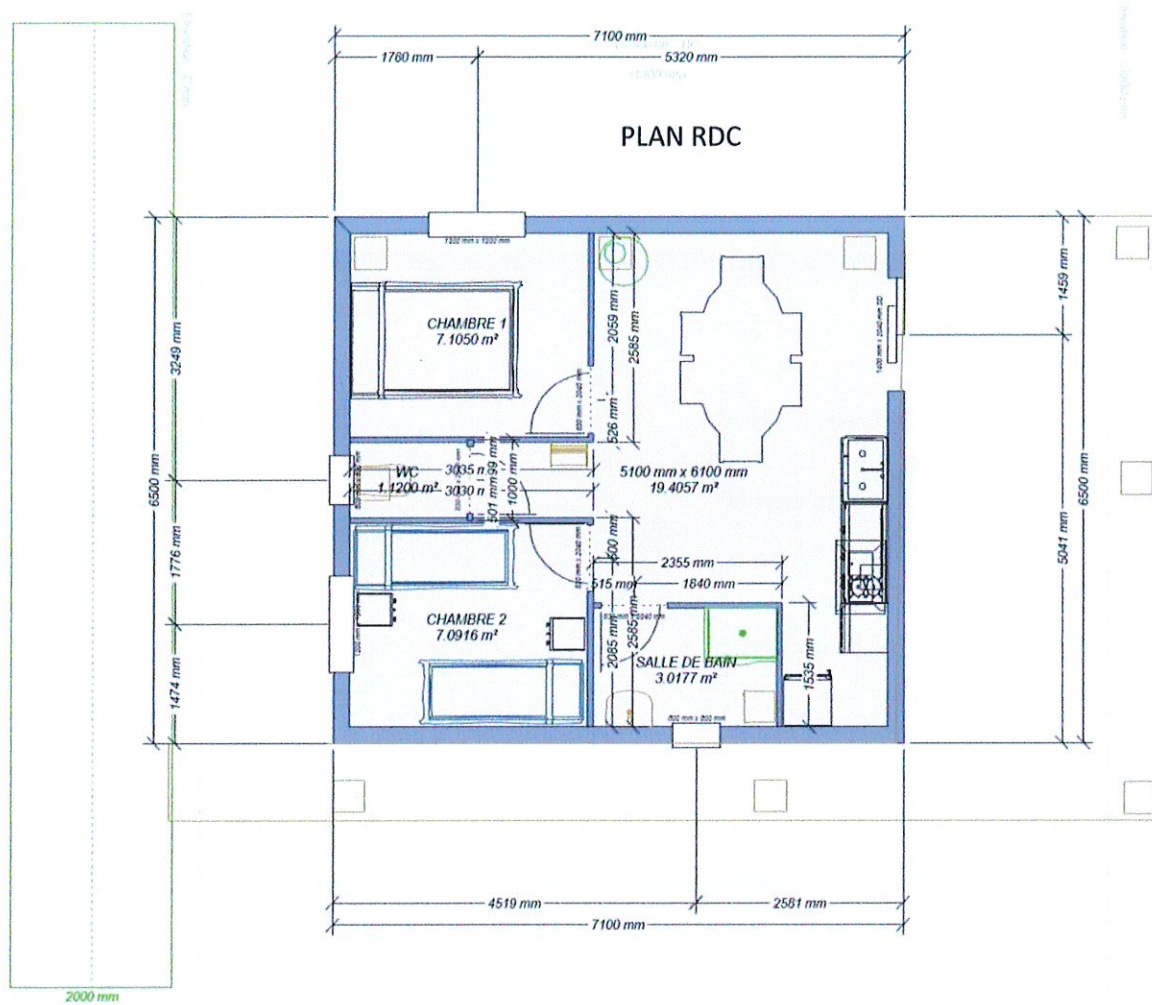
Le projet comprend 2 chambres de 7m² chacune, d'un salon 19.4m²) avec coin cuisine, d'une salle de bain (3m²) et de toilettes (1.1m²). Soit un total de 37.7m² habitable. Il prévoit également une mezzanine à l'étage (dimensions : 12.37m² habitable).

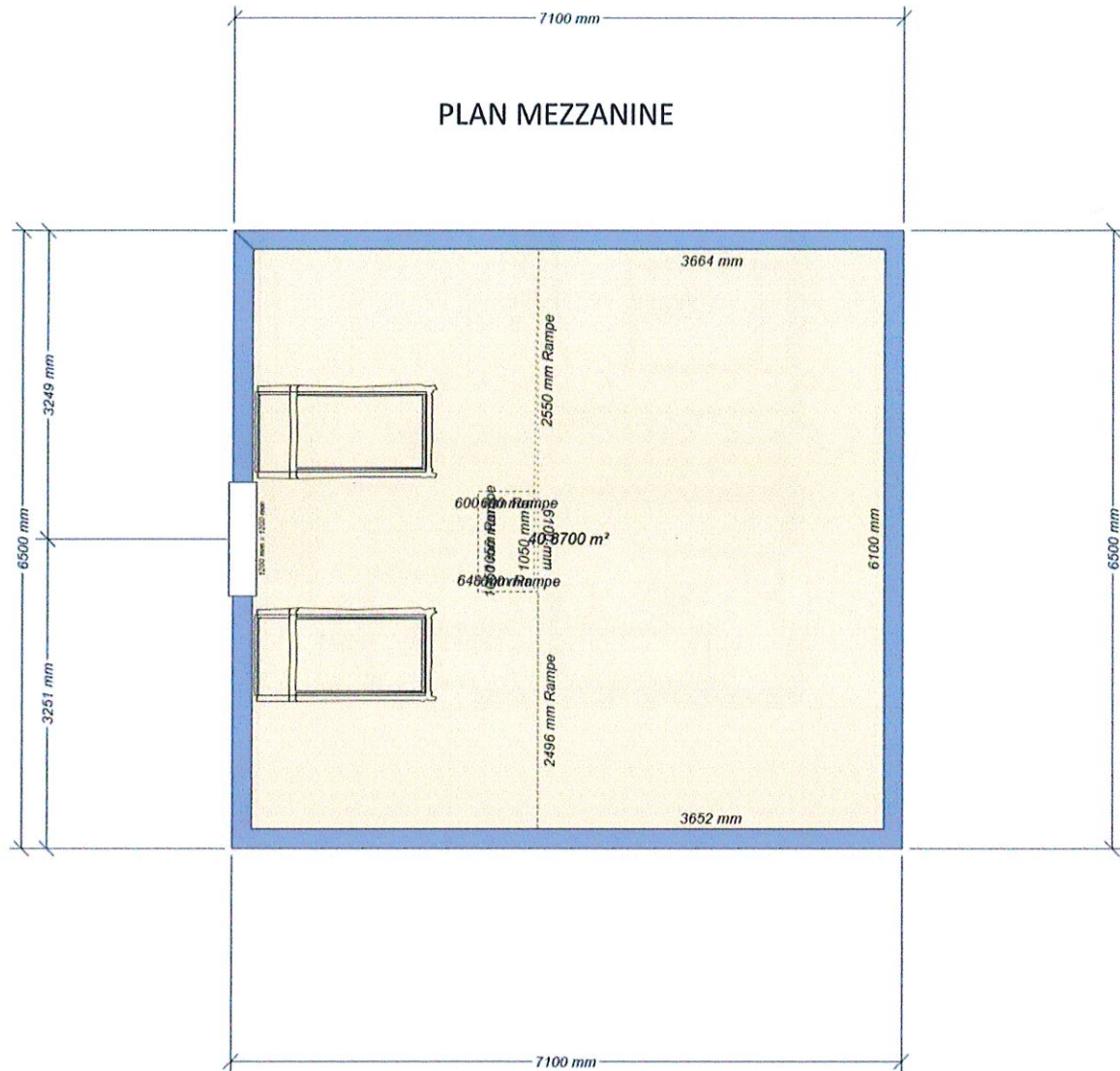
2 chalets seront mis aux normes handicapés.

Le bâti (chalets et local commun) seront réalisés en ossature bois. Les matériaux utilisés seront :

- Toiture : ardoise ou tuiles mécaniques de couleur noire ; pente de 80° à 100°
- Façades : soubassement en pierres du pays possible ; bardage bois à lames de largeur et d'orientations variées, verticales et horizontales,
- Menuiseries : bois

Les plans et perspectives suivantes ont été réalisés par le maître d'ouvrage (M. LAFON) :

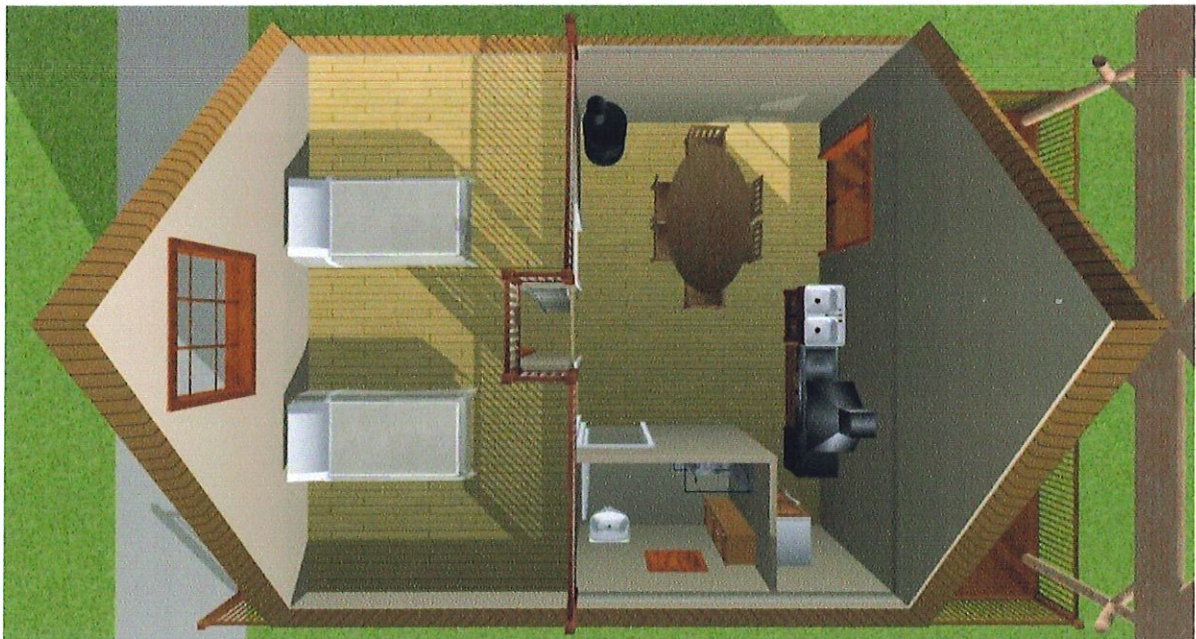




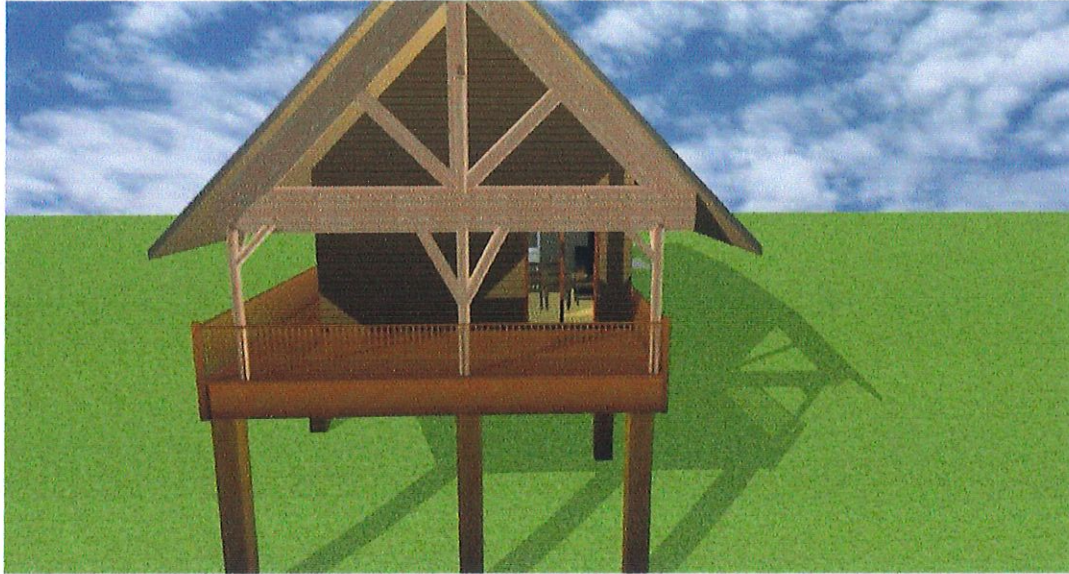
VUE 3D RDC



VUE 3D MEZZANINE



FACADE AVANT (SUD)



FACADE ARRIERE (NORD)



FACADE LATÉRALE DROITE (EST)



FACADE LATÉRALE GAUCHE (OUEST)



2.3.4 Les espaces communs

Un local commun (laverie...) sera construit au sud des chalets, en contrebas. Il sera ouvert, aura une emprise au sol de 120m², et une hauteur de 5.90m au faîtage. Le projet prévoit également la

réalisation d'une piscine, un coin pique-nique couvert avec barbecue, une aire de jeux pour enfants.

2.3.5 Surface de plancher et emprise au sol

Au total, la surface de plancher¹ est de l'ordre de 250m², non compris le bâtiment d'accueil qui est existant ; la surface d'emprise au sol est de 532.50m², non compris le bâtiment d'accueil.

3 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

3.1 Le milieu physique

◆ Aperçu climatique :

Le projet de Parc Résidentiel de Loisirs est soumis à un climat montagnard atténué (tempéré d'influences océaniques), caractérisé par des températures froides en hiver, douces en été, avec des effets de foehn (vent chaud venant d'Espagne) qui peut être présent toute l'année, phénomène particulièrement spectaculaire en automne ou en hiver. Les précipitations sont abondantes (1100mm par an) ; la neige est peu présente du fait de l'altitude basse (moins de 600m) et d'une situation en soulane (exposition plein sud).

◆ 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) ; M. LAFON fait état de son côté d'une pente de 15% au droit du projet.

¹ Le local commun n'est pas fermé ; il n'entre donc pas dans le calcul de la surface de plancher



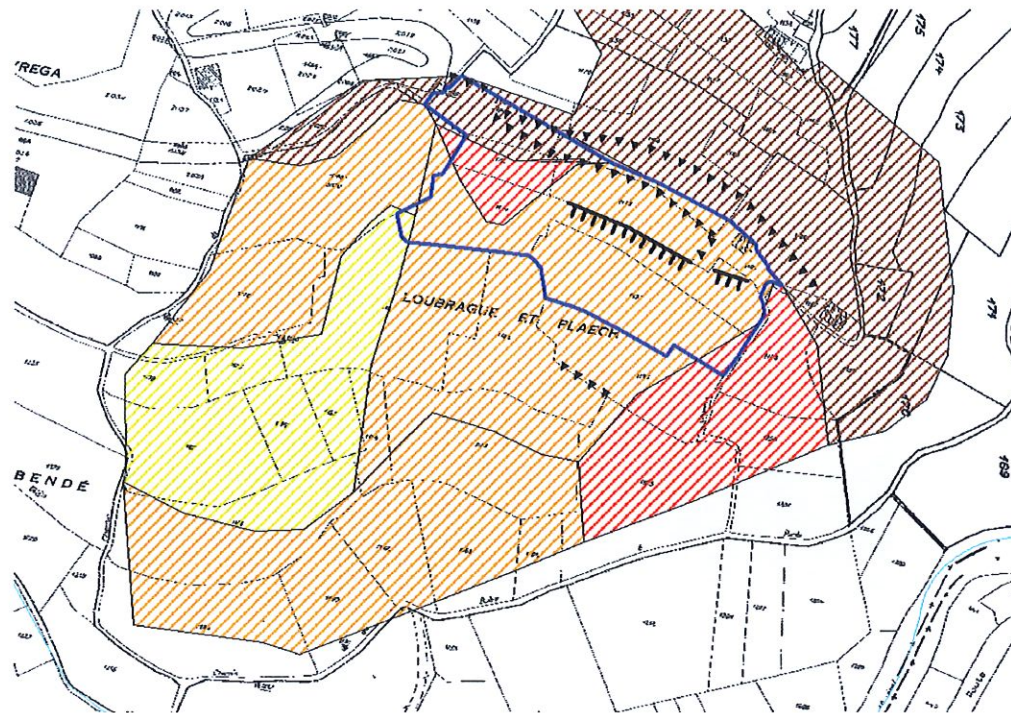
La pente moyenne est de 25%

◆ **Talus et murets de soutènement :**

Plusieurs talus et murets de soutènement soulignent certaines limites parcellaires et des ruptures de pente.



les murets de soutènement devront être conservés



CARTE DES PENTES DU SITE (d'après IGN)

◆ Aperçu géologique :

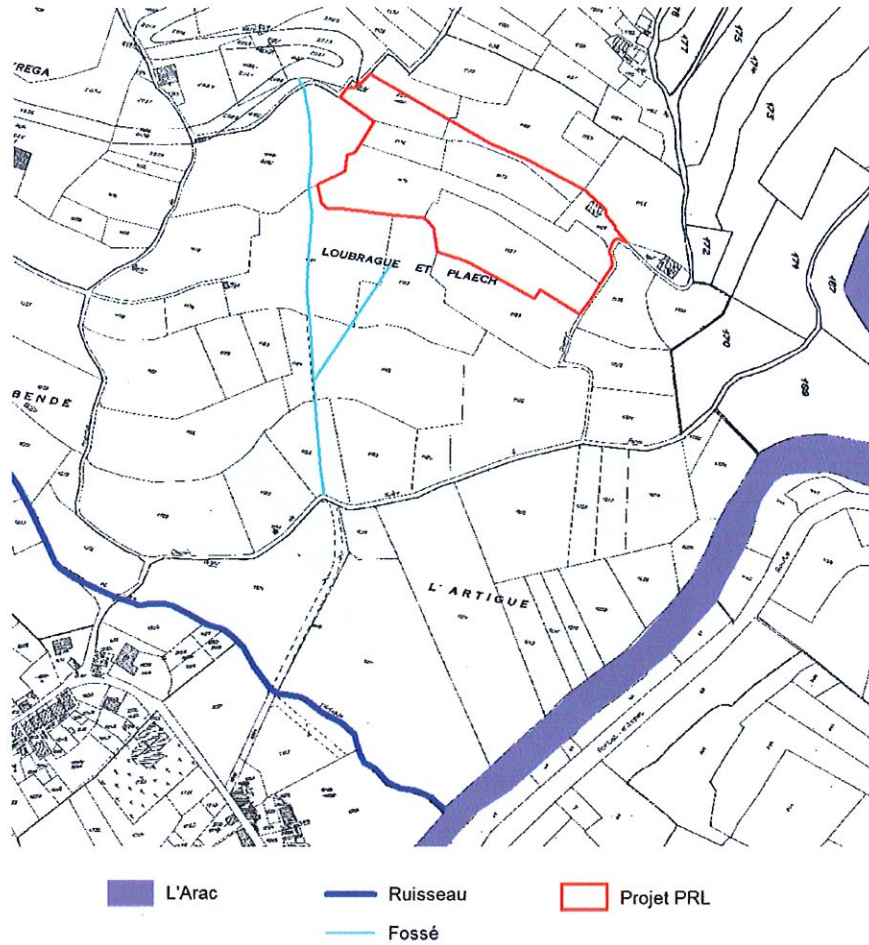
Le substrat géologique est formé de quartzophyllates et schistes de l'Infra Silurien, provenant du métamorphisme lié au massif de Saint Berthélémy et des 3 Seigneurs.

◆ Réseau hydrographique :

Le projet de PRL n'est traversé par aucun ruisseau ou fossé.

L'Arac, rivière 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.

L'Arac est une rivière en bon état écologique ; l'état chimique sans ubiquistes est bon, mais cette rivière présente un taux de mercure présent dans le milieu naturel (état chimique avec ubiquiste : mauvais).



CARTE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE



Ruisseau de Buleix et l'Artigue

L'Arac est classé en liste 1² sur tout son cours, et en liste 2³ à l'aval du village de Castet-d'Aleu.

L'Arac est également classé en réservoir biologique⁴

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, non cartographiables).

² Liste 1 : cours d'eau en très bon état écologique et cours d'eau nécessitant une protection complète des poissons migrateurs amphihalins (Alose, Lamproie marine et Anguille sur le bassin Rhône-Méditerranée). L'objet de cette liste est de contribuer à l'objectif de non dégradation des milieux aquatiques. Aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la **continuité écologique** (cf article R214-109 du code de l'environnement). Le renouvellement de l'autorisation des ouvrages existants est subordonné à des prescriptions particulières (cf article L214-17 du code de l'environnement)

³ Liste 2 : concerne les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau nécessitant des actions de restauration de la continuité écologique (transport des sédiments et circulation des poissons). Tout ouvrage faisant obstacle doit y être géré, entretenu et équipé selon des règles définies par l'autorité administrative, en concertation avec le propriétaire ou, à défaut, l'exploitant. Ces obligations s'appliquent à l'issue d'un délai de cinq ans après publication des listes. La restauration de la continuité écologique des cours d'eau figurant dans cette liste contribuera aux objectifs environnementaux du SDAGE.

⁴ Les réservoirs biologiques, au sens de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA, art. L214-17 du Code de l'Environnement), sont des cours d'eau ou parties de cours d'eau ou canaux qui comprennent une ou plusieurs zones de reproduction ou d'habitat des espèces aquatiques et permettent leur répartition dans un ou plusieurs cours d'eau du bassin versant. Ils sont nécessaires au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant

3.2 Le milieu biologique

◆ Occupation des sols et habitats:

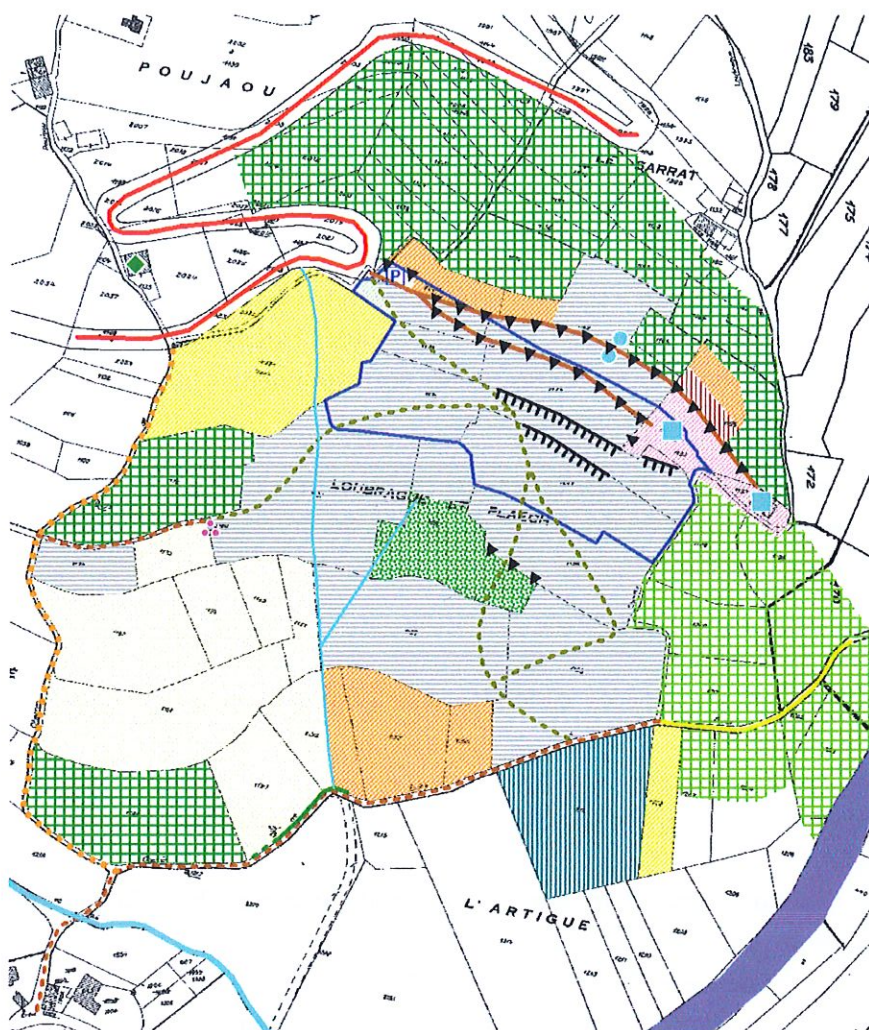
Le projet de Parc Résidentiel de Loisirs est situé sur une friche, qui correspondait à une plantation d'épicéas datant des années 1960, et déboisée en 2015 suite au dépérissement généralisé des arbres.

L'habitat correspondant est un « terrain en friche » (code Corine Biotope 87.1). Localement, des espèces inféodées aux zones humides, mais de très faible extension (quelques mètres carrés), et non cartographiables, ont été recensées : elles correspondent à des remontées d'eau sur le versant, provenant des pentes boisées au nord du site.

L'enjeu environnemental de la friche est très faible. Un relevé phyto-sociologique simplifié, réalisé sur l'ensemble du périmètre de projet en 3 dates (19/06/2019 ; 09/08 ; 02/10), confirme le propos :

Sur 61 espèces végétales recensées :

- 18 (30%) sont des espèces rudérales (qui poussent dans les champs, les friches, les endroits incultes...),
- 10 (16%) sont des espèces prairiales,
- 10 (16%) sont des espèces que l'on peut rencontrer aussi bien dans les prés que dans les friches,
- 9 (15%) sont des espèces des landes et des milieux boisés (liés à la proximité des bois qui entourent le périmètre du projet),
- 10 (16%) sont des espèces de zones humides,
- 2 (3%) sont des espèces envahissantes (qui se développent le plus souvent sur des sols perturbés, comme c'est le cas ici).



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

CARTE DE L'OCCUPATION DES SOLS DU PROJET DE PRL

La liste des espèces recensées figurent dans le tableau ci-après :

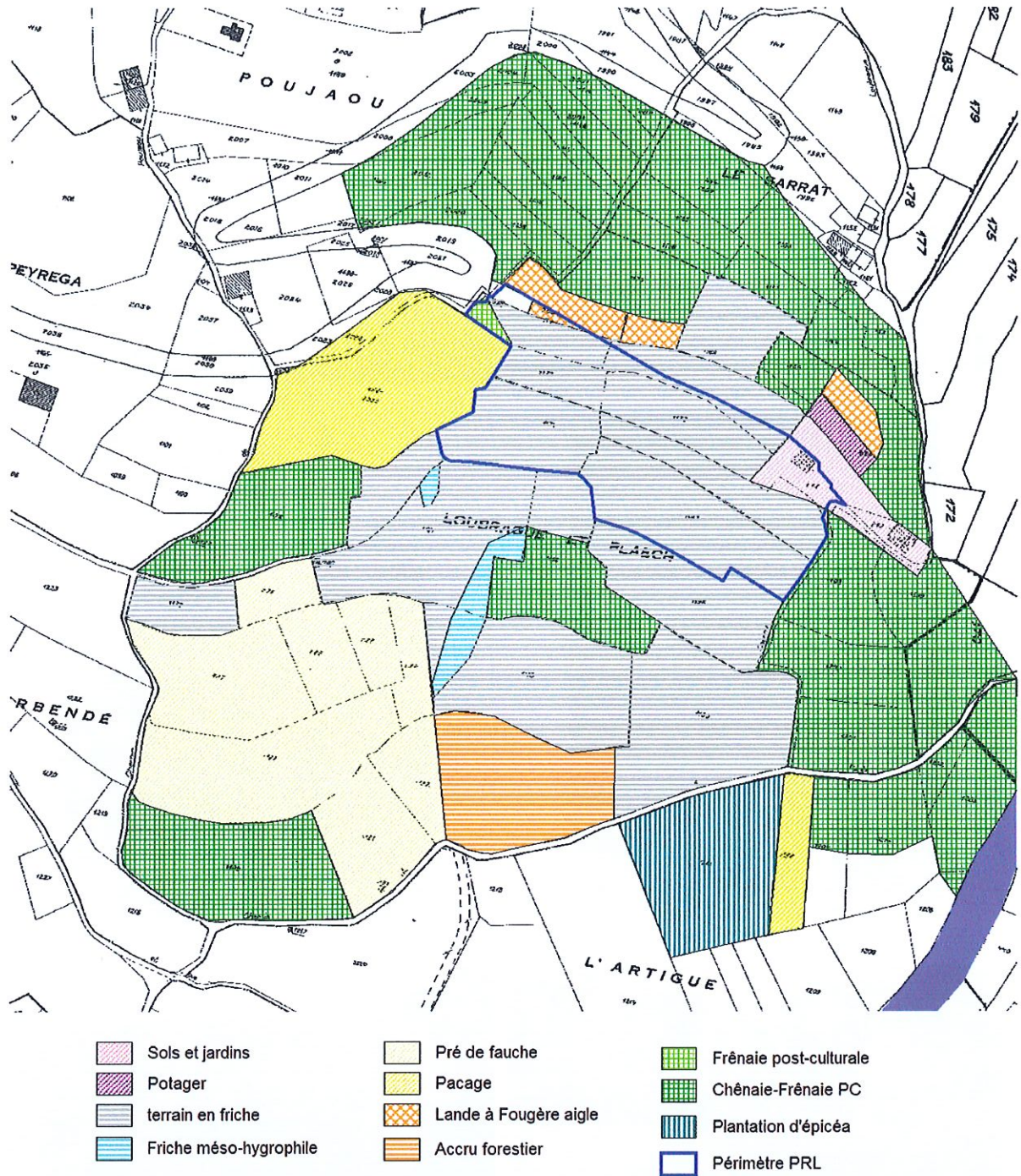
NOM LATIN	NOM français	auteur	DATE	HABITAT	Espèce
<i>Agrostis capillaris</i>	Agrostide commune	d	01/08/2018	Pelouse acidophile, friche, landes	d'habitats variés
<i>Angelica sylvestris</i>	Angélique des bois	d	09/08/2019	Mégaphorbiaie, fossé, lisières	de zone humide
<i>Arctium lappa</i>	Bardane commune	d	09/08/2019	Friches, ourlets +/- eutrophisés	rudérale
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	d	09/08/2019	Boisement pionnier, lande	de bois et landes
<i>Buddleja davidii</i>	Buddléia de David	d	09/08/2019	Talus, lisières, ripisylves	envahissante
<i>Campanula patula</i>	Campanule étalée	d	19/06/2019	Talus, lisières, haies	de bois et landes
<i>Carex cuprina</i>	Laîche couleur de renard	d	19/06/2019	Pré humide	de zone humide
<i>Carex ovalis</i>	Maîche ovale	d	19/06/2019	Pré humide	de zone humide
<i>Centaurium erythraea</i>	Petite Centaurée	d	02/10/2019	Pré, pacage, pelouse	prairiale
<i>Cirsium arvense</i>	Cirse des champs	d	19/06/2019	Champs, endroits rudéraux	rudérale
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais	d	19/06/2019	Lieux humides localement ombragés	de zone humide
<i>Cirsium vulgare</i>	Cirse commun	d	09/08/2019	Endroits rudéraux, friches, lisières	rudérale
<i>Clinopodium vulgare</i>	Clinopode commun	d	09/08/2019	Ourlets mésoxérophiles, pelouses, friches, talus	d'habitats variés
<i>Corylus avellana</i>	Coudrier	d	09/08/2019	Sous bois, fourré, lande, haie	de bois et landes
<i>Cruciata laevipes</i>	Gailllet croisettes	d	19/06/2019	Prairie, bois frais	prairiale
<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage	d	09/08/2019	Friche, pré, pacage	d'habitats variés
<i>Digitaria sanguinalis</i>	Digitaire commune	d	02/10/2019	Champs, endroits rudéraux	rudérale
<i>Echinochloa crus-galli</i>	Panis pied-de-coq	d	02/10/2019	Champs, décombres	rudérale
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hirsute	d	09/08/2019	Endroits humides	de zone humide
<i>Erigeron canadensis</i>	Erigéron du Canada	d	02/10/2019	Champs, endroits rudéraux	rudérale
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire à feuilles de chanvre	d	09/08/2019	Fossé, mégaphorbiaie	de zone humide
<i>Fragaria vesca</i>	Fraisier des bois	d	19/06/2019	Sous-bois	de bois et landes
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun	d	19/06/2019	Bois, lande, haie	de bois et landes
<i>Galinsoga quadriradiata</i>	Galinsoga cillé	d	02/10/2019	Friches, endroits rudéraux, potagers	rudérale
<i>Galium aparine</i>	Gailllet gratteron	d	19/06/2019	Lisière boisée, décombres, champs, endroits rudéraux	rudérale
<i>Geum urbanum</i>	Benoîte commune	d	19/06/2019	Sous bois, lisières, endroits rudéraux	rudérale
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse	d	19/06/2019	Prairies, endroits herbeux frais	prairiale
<i>Hypericum humifusum</i>	Millepertuis couché	d	02/10/2019	Champs acides, endroits rudéraux	rudérale
<i>Hypericum perforatum</i>	Millepertuis perforé	d	19/06/2019	Lieux incultes, friches, lisières	rudérale
<i>Hypochaeris radicata</i>	Porcelle enracinée	d	02/10/2019	Champs, endroits rudéraux, prés	rudérale
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	d	02/10/2019	Bois et landes acides	de bois et landes
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya	d	02/10/2019	Lisières, fossés, ripisylves	envahissante
<i>Juncus conglomeratus</i>	Jonc aggloméré	d	09/08/2019	Endroits humides	de zone humide
<i>Lamium maculatum</i>	Lamier à feuilles panachées	d	19/06/2019	Sous bois frais, lisières	de bois et landes
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Marguerite commune	d	19/06/2019	Pré, pelouse mésophile	prairiale
<i>Lotus corniculatus</i>	Lotier coniculé	d	19/06/2019	Pré, pacage, pelouse	prairiale
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Lychnis fleur de coucou	d	19/06/2019	Pré humide	de zone humide
<i>Malva moschata</i>	Mauve musquée	d	19/06/2019	pré, friche, bord de route	d'habitats variés
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes	d	02/10/2019	Fossé, pré humide	de zone humide
<i>Oxalis corniculata</i>	Oxalide corniculée	d	02/10/2019	Champs, décombres	rudérale
<i>Persicaria maculosa</i>	Renouée persicaire	d	02/10/2019	Champs, endroits rudéraux	rudérale
<i>Picris hieracioides</i>	Picride fausse épervière	d	09/08/2019	Pré, friche lisières	d'habitats variés
<i>Plantago major ssp major</i>	grand Plantain	d	09/08/2019	Pré, friches	d'habitats variés
<i>Polygala vulgaris</i>	Polygale commun	d	19/06/2019	Pelouse, prairies, lisières	prairiale
<i>Prunella vulgaris</i>	Brunelle commune	d	19/06/2019	Prés, endroits rudéraux, chemins	d'habitats variés
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	h	09/08/2019	Bois, landes, haies	
<i>Ranunculus acris</i>	Renoncule acre	d	19/06/2019	Prairies fraîches, lisières	prairiale
<i>Rubus sp</i>	Ronce	d	19/06/2019	friches, landes	rudérale
<i>Rumex obtusifolius</i>	Oseille à feuilles obtuses	d	02/10/2019	Endroits rudéraux, friches, lisières	rudérale
<i>Solanum dulcamara</i>	Morelle douce amère	d	19/06/2019	Ripisylve, fossé	de zone humide
<i>Solanum nigrum</i>	Morelle noire	d	09/08/2019	Champ, décombres	rudérale
<i>Teucrium scorodonia</i>	Germandrée scorodine	d	19/06/2019	Lisière, sous-bois acide	de bois et landes
<i>Torilis arvensis</i>	Torilis des champs	d	09/08/2019	Friches, champs, talus	rudérale
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés	d	19/06/2019	Pré, pacage	prairiale
<i>Trifolium repens</i>	Trègle rampant	d	19/06/2019	Endroits herbeux, bords de route	d'habitats variés
<i>Urtica dioica</i>	Ortie dioïque	d	19/06/2019	endroits rudéraux, reposoir à bétail	d'habitats variés
<i>Veronica chamaedrys</i>	Véronique petit chêne	d	19/06/2019	Pré, pelouse, lisières, talus	prairiale
<i>Veronica officinalis</i>	Véronique officinale	d	19/06/2019	Sous bois acides clairs	de bois et landes
<i>Vicia cracca</i>	Vesce jarosée	d	19/06/2019	Pré, fruticée, haie	prairiale
<i>Vicia hirsuta</i>	Vesce hirsute	d	19/06/2019	Prairie, friches, décombres	d'habitats variés

Aux abords du périmètre, les habitats sont :

- Des prairies de fauche (Corine Biotope 38.2),
- Des pacages sur ancienne plantation d'épicéa (Corine Biotope 38.1),

- Des landes à Fougère aigle (Corine Biotope 31.86),
- Des landes correspondant à des accrus forestiers (Corine Biotope 31.8D),
- Des bois de feuillus, la plupart mûres, sous forme de Chênaies-Frênaies Pyrénéo-cantabriques (Corine Biotope 41.29),

La carte ci-dessous met en évidence les habitats du site du projet et de ses abords :



CARTE DES HABITATS DU PROJET PRL ET DE SES ABORDS



Friche à l'intérieur du site



Friche à l'intérieur du site



Zone humide au sud du site



A l'origine, le site était une plantation d'épicéas, dont il reste cette parcelle, au sud (hors site)

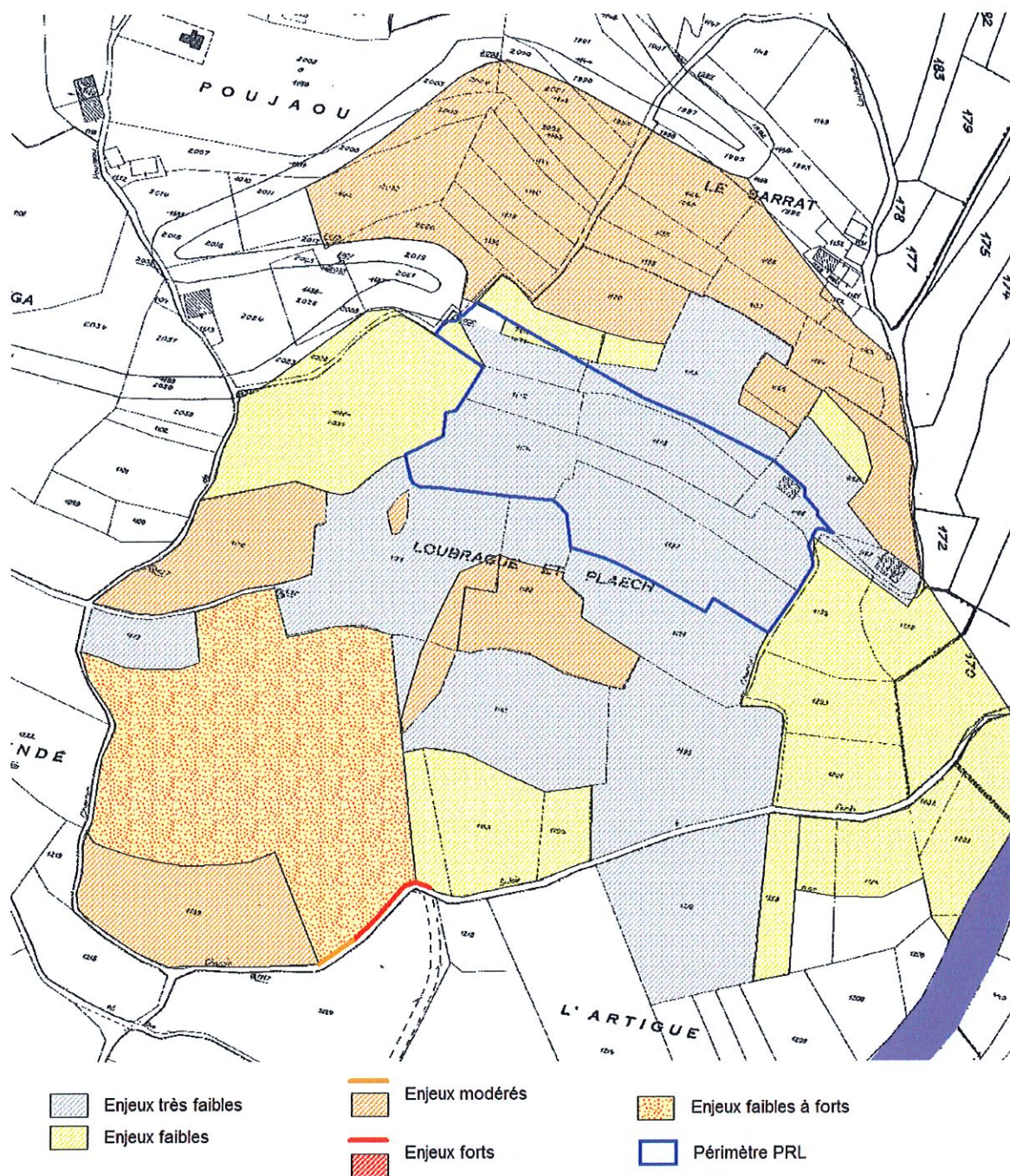


Pré de fauche au sud-ouest du site



Pacage à l'ouest du site ; en arrière plan, la Chénaie-Frênaie Pyrénéo-cantabrique

La carte ci-après définit les niveaux d'enjeux environnementaux :



CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET PRL ET DE SES ABORDS

◆ Les inventaires et les protections réglementaires concernant les milieux naturels

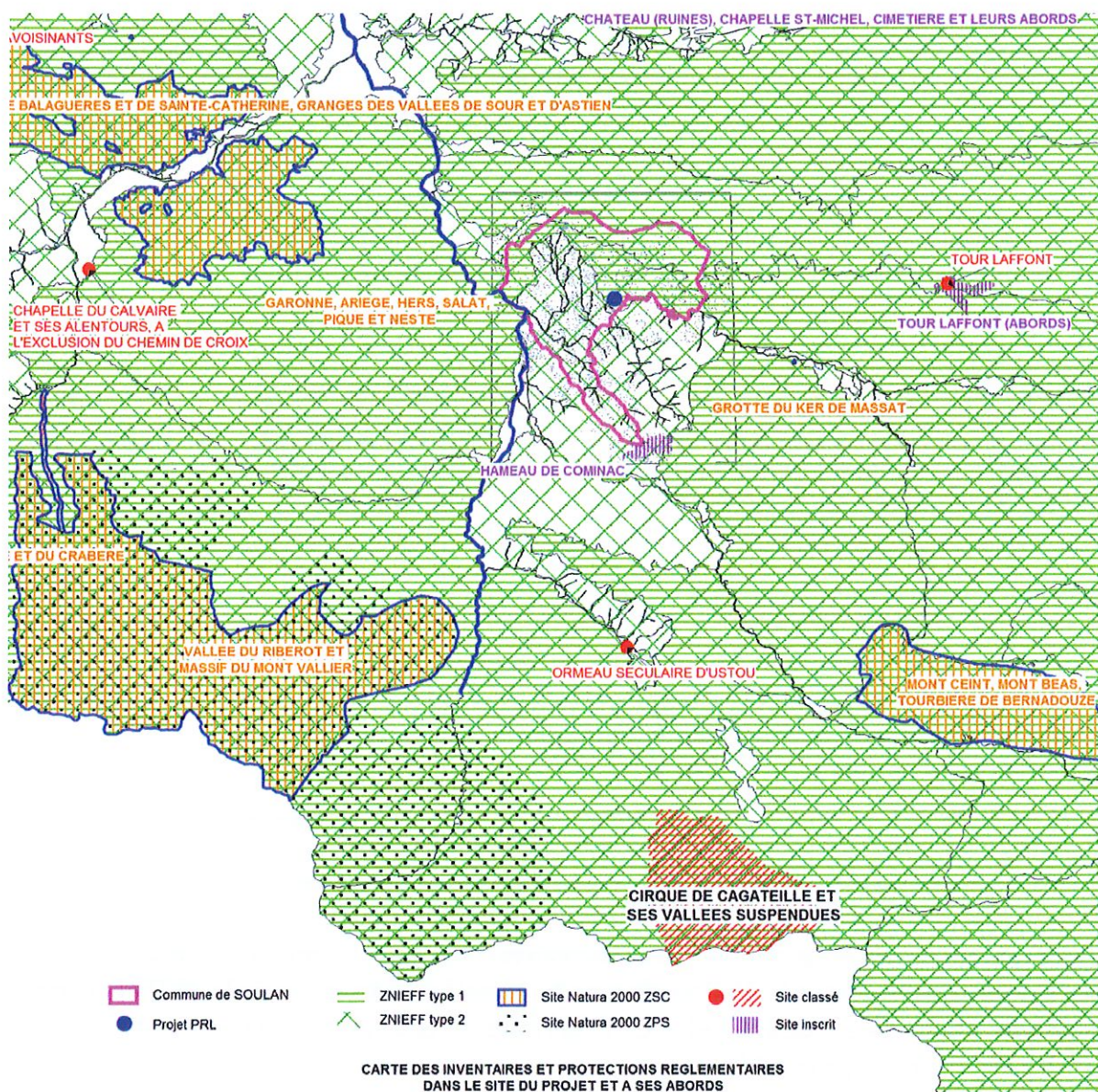
Le site est situé au sein de la ZNIEFF de type 2 « Massif de l'Arize » et de la ZNIEFF de type 1 « Massif de l'Arize - Versant sud ». Cette dernière s'étend sur 8000 Ha, entre 440 et 1680 m d'altitude. Les principaux habitats et espèces patrimoniaux sont :

- × les micro-habitats tourbeux et humides,
- × Les milieux forestiers, notamment en tant qu'habitats d'espèces de l'avifaune
- × Les cours d'eau

- × La flore des milieux tourbeux à para-tourbeux, ainsi que la flore d'affinité méditerranéenne,
- × Plusieurs espèces de faune, notamment le desman des Pyrénées (Arac), le grand tétras, la perdrix grise, le milan royal, l'euprocte...

Le site n'est pas inclus dans un site Natura 2000 ; les zones Natura 2000 les plus proches sont :

- ZSC Vallée du Riberot et massif du Mont Valier (15Km au sud-ouest du site),
- ZSC rivière Salat (3Km à l'ouest du site),
- ZSC Mont Cein, Mont béas, tourbière de Bernadouze (14Km au sud-est du site),
- ZPS massif du Mont Valier (15Km au sud-ouest du site)

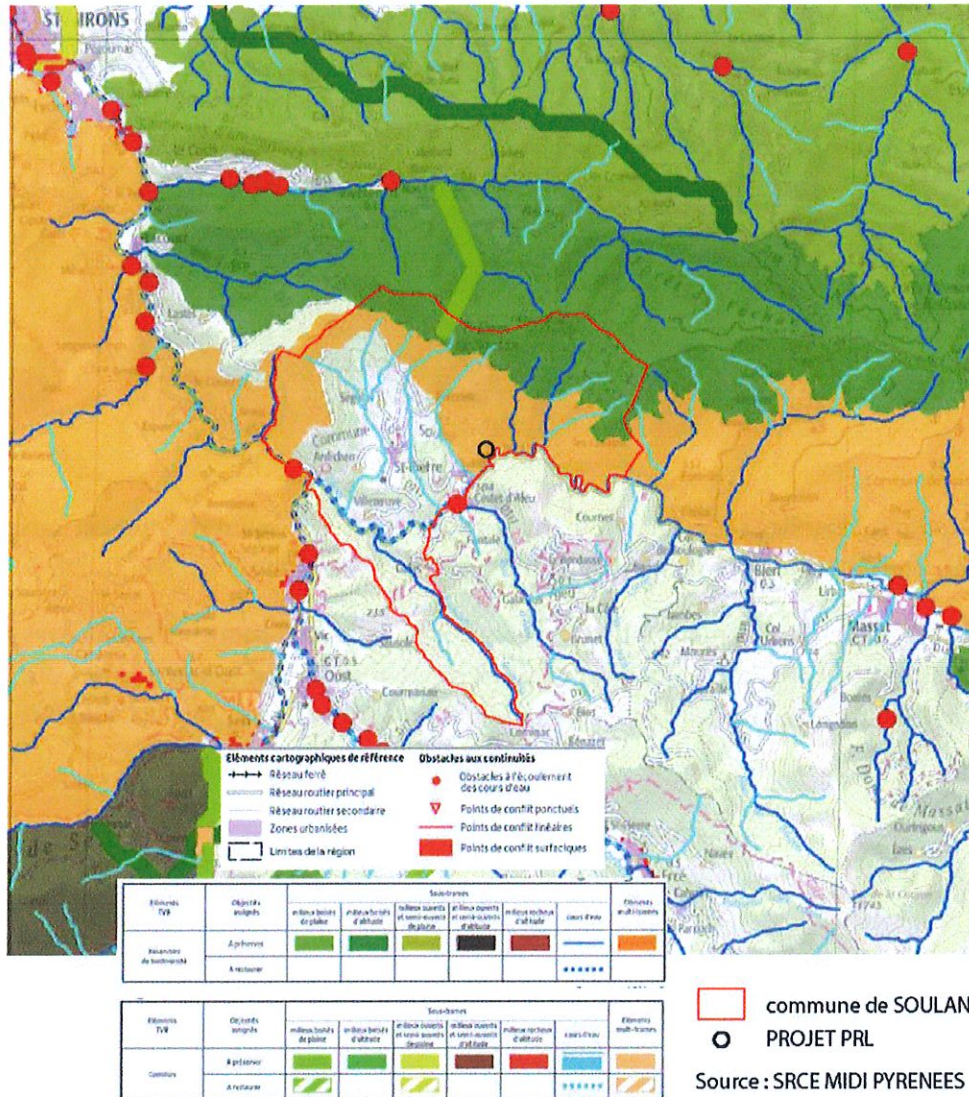


Le site n'est inclus ni dans des sites inscrits, ni dans des sites classés (principal site : le cirque de Cagaille et ses vallées suspendues, à 18Km au sud du site).

◆ **Les corridors écologiques**

Le site est situé 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.



CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE - COMMUNE DE SOULAN

3.3 Paysage

◆ **Insertion dans le site:**

Le projet de Parc Résidentiel de Loisirs est situé sur un versant à pente moyenne à forte (de l'ordre de 25%), en exposition plein sud (soulane), à environ 400m au nord-est du hameau de Buleix. Selon la carte paysagère réalisée par le PNR, le projet est situé dans l'entité paysagère intitulée « forêts - zones intermédiaires - villages de versant ».

L'Arac, rivière affluent du Salat, n'est pas visible depuis le projet, malgré sa proximité (environ 200m au sud).

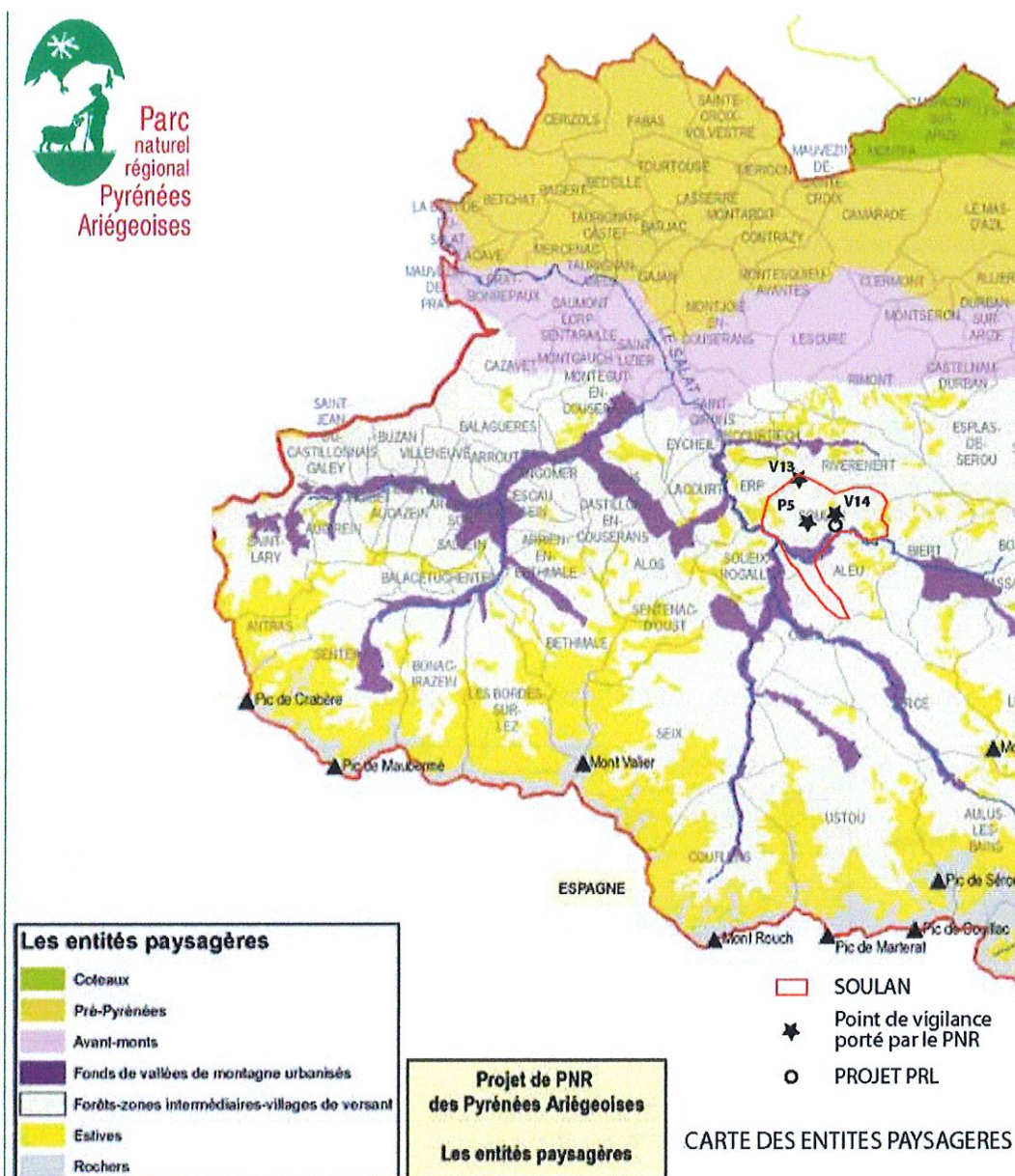
La vue lointaine est majestueuse, avec notamment le Mont Valier et les Cuns d'Aula.



Vue sur le Mont Valier et les Cuns d'Aula

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.

Dans ces conditions, le bosquet de feuillus épars localisé à une quinzaine de mètres au sud du site, en contre-bas, joue un rôle paysager en permettant une bonne intégration du projet PRL dans le paysage proche, tout en n'occultant d'aucune manière la vue sur la chaîne des Pyrénées depuis les chalets.



Les points de vigilance identifiés par la charte du PNR dans la commune de SOULAN sont les suivants :

Site n° P5 :

Zones agricoles de Soulan

INTÉRÊTS ET ENJEUX DE CE SITE

Nichée dans le Massatois, Soulan est une commune éclatée en plusieurs villages où l'agriculture est encore bien vivante et présente.

Les paysages des abords du village de Saint-Pierre-de-Soulan sont caractérisés par de grandes parcelles de prairies fauchées ou pâturées et cerclées de haies.

Site n° P5 :

Zones agricoles de Soulan

INTÉRÊTS ET ENJEUX DE CE SITE

Nichée dans le Massatois, Soulan est une commune éclatée en plusieurs villages où l'agriculture est encore bien vivante et présente.

Les paysages des abords du village de Saint-Pierre-de-Soulan sont caractérisés par de grandes parcelles de prairies fauchées ou pâturées et cerclées de haies.

Point panoramique n° V13 :

Col d'Ayens

CARACTÉRISTIQUES DE CE POINT DE VUE

Le col d'Ayens offre une vue sur la haute chaîne (les plus hauts sommets de la chaîne côté français) et le maillage bocager de Soulan.

Ce point de vue est situé en forêt communale. Il est accessible par une piste forestière et est équipé d'une table d'orientation.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CE POINT DE VUE

Sont mises en place des actions visant la conservation du maillage bocager de Soulan en encourageant la fauche et le pacage des prairies et la conservation voire la plantation de haies.

Des actions visant à améliorer les conditions d'accès au site sont déployées dans la mesure du possible (zone de risques d'incendie forts).

Les préconisations de la charte du PNR concernant les zones intermédiaires sont les suivantes :

Forêts de montagne/ Zones intermédiaires	Patrimoine	Maintenir les zones intermédiaires	Article 7.1. Maintenir des paysages vivants et identitaires
		Maintenir des prairies de fauche	Article 7.2. Préserver et valoriser le patrimoine naturel
		Améliorer la qualité paysagère des forêts	Article 8.3. Mieux valoriser le bois et ses filières
		Favoriser la biodiversité forestière	Article 8.3. Mieux valoriser le bois et ses filières
		Maintenir des ouvertures visuelles	Article 7.2. Préserver et valoriser le patrimoine naturel
		Conservier un patrimoine pastoral (granges foraines...) et minier	Article 7.1. Maintenir des paysages vivants et identitaires
	Économie	Valoriser la fonction productive des forêts et optimiser leur gestion	Article 7.4. Faire reconnaître le patrimoine bâti et archéologique et lui donner vie
		Améliorer la desserte forestière et optimiser la gestion	Article 8.3. Mieux valoriser le bois et ses filières
		Pérenniser l'action agricole	Article 8.1. Dynamiser et structurer les filières agricoles et agroalimentaires
		Maintenir la production fourragère	Article 8.2. Poursuivre la relance pastorale
		Gérer la fréquentation touristique	Article 8.2. Poursuivre la relance pastorale
	Socioculturel	Gérer la fréquentation touristique	Article 8.1. Dynamiser et structurer les filières agricoles et agroalimentaires
		Améliorer la coexistence des usages	Article 8.4. Faire du Parc une zone pilote du tourisme durable
		Article 13.3. Concilier les usages de l'espace	

◆ Sites et monuments classés ou inscrits:

NEANT

◆ La trame bâtie :

Le bâtiment d'accueil du projet PRL est une maison actuellement habitée, en R+1, aux façades en crépi ciment gris, encadrements béton, menuiseries blanches, toiture en fibro-ciment ; l'intérêt patrimonial est réduit.

A proximité du projet, un pavillon est situé dans le prolongement est ; une grange est implantée à l'ouest du projet, en bordure de route.

A noter la présence d'une petite ruine basse à une centaine de mètres au sud-ouest.

◆ **La trame viaire :**

Depuis la voie communale goudronnée, l'accès au futur bâtiment d'accueil est déjà existant sous forme d'un chemin empierré allant à la maison d'habitation. A noter la présence d'un second chemin empierré desservant le pavillon situé à proximité du projet.

Plusieurs pistes forestières secondaires non carrossables, utilisées lors du déboisement des épicéas, traversent le site et ses abords ; elles constituent un point d'appel négatif (terres riveraines non cicatrisées).

Au sud du site, le chemin de Buleix à Parès est un chemin de terre non carrossable qui rejoint à l'ouest le hameau de Buleix, mais qui est en friche dans sa partie est.

A l'ouest du site, le chemin de Poujaou est un sentier de randonnée balisé. Ces 2 chemins constituent un intérêt majeur de promenade en lien avec le projet de PRL.

◆ **La trame verte :**

Le projet est situé dans une friche de type roncier, parcourue par plusieurs pistes ayant servi à l'exploitation de la plantation d'épicéas ; en terme paysagers, il s'agit d'une zone perturbée dénuée d'intérêt paysager, même si le site est ceinturé par une mosaïque de milieux assurant une bonne insertion dans le paysage environnant (masses boisées, prairies de fauche, pacages).

◆ **Evénements paysagers :**

Le seul événement paysager, ponctuel, correspond à une croix située en bordure du chemin de Buleix à Parès.

3.4 Les 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 4.0m et doté d'une aire de retournement.

4 IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 Impacts sur les habitats, la faune et la flore

Le projet de Parc Résidentiel de Loisirs est situé dans une ancienne plantation de résineux (épicéas), arrachée et dessouchée ; la zone rudérale actuelle ne présente pas d'intérêt, ni en terme d'habitat, ni pour la faune (milieu de gagnage au mieux), ni pour la flore (très banale).

Le projet est également éloigné des corridors de déplacement identifiés dans le SRCE.

L'impact du projet sur les habitats, la faune et la flore est donc très faible.

4.2 Impacts sur les milieux physiques

Le site du projet est en friche depuis les quelques années qui ont suivi l'arrachage et le dessouchage des épicéas. La couverture du sol n'est pas totale (sol partiellement à nu) ; le risque d'érosion actuel est donc réel en période de forts épisodes pluvieux, d'autant que la pente moyenne du site est importante (25%). Le projet devra prévoir un ensemencement en prairie permanente pour réduire les risques d'érosion, et conserver les talus existants.

Il n'existe pas de cours d'eau dans le site ; le seul impact possible concerne la présence de micro-zones humides situées ici ou là (ces zones humides sont de dimensions très réduites, de quelques mètres carrés, et non cartographiables). L'impact du projet sur les zones humides sera faible dans la mesure où le choix de construction des HLL (chalets sur pilotis sans fondations à l'exception de pieux ancrés dans le sol) ne devrait pas dégrader leur fonctionnement.

4.3 Impacts sur les paysages

Le projet de parc résidentiel de loisirs modifiera sensiblement le paysage du secteur, avec principalement la création de 5 chalets et d'un local technique, et la réalisation d'une piscine et d'une aire de jeux pour enfants.

C'est la raison pour laquelle l'intégration du nouveau bâti, et notamment des chalets, doit être bien pensée :

- × Privilégier la conception des chalets en référence aux granges foraines du Couserans (volumes simples rectangulaire ; utilisation de la pierre ; façades en bardage bois ; menuiseries et encadrements en bois naturel (non peint),
- × Utiliser des matériaux locaux (soubassement en pierre du pays; ossatures bois),
- × Mettre l'accent sur les économies d'énergie : performances d'isolation, ampoules à basse consommation (Leds), système d'Eau Chaude Sanitaire Solaire...,
- × Enterrer la ligne électrique,

- × Soigner le talutage, notamment au niveau du parking d'entrée : talutage à 1 pour 1 ; à ensemercer (hydroseed)... Privilégier autant que possible la création de murets de soutènement ; interdire les gros blocs,
- × Ne pas enrober le chemin d'accès et les parkings prévus,
- × Dans le reste du site, supprimer les pistes forestières qui avaient servi à l'exploitation de la plantation d'épicéas,
- × Préserver les murets de soutènement présents,
- × Préserver le bosquet situé au sud du site (intégration paysagère),
- × Ensemercer le site en prairie permanente en utilisant les graines récoltées localement,
- × Créer des liaisons douces entre les chalets, le local commun, la piscine, l'aire de jeux pour enfants, mais aussi les 2 chemins existants, au sud et à l'ouest.

Le projet est compatible avec la charte du PNR, 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...).



Le talutage du parking devra être soigné



les cables électriques devront si possible être mis en souterrain



Le bosquet devra être maintenu



Les pistes ayant servi à l'exploitation de la plantation devront être supprimées

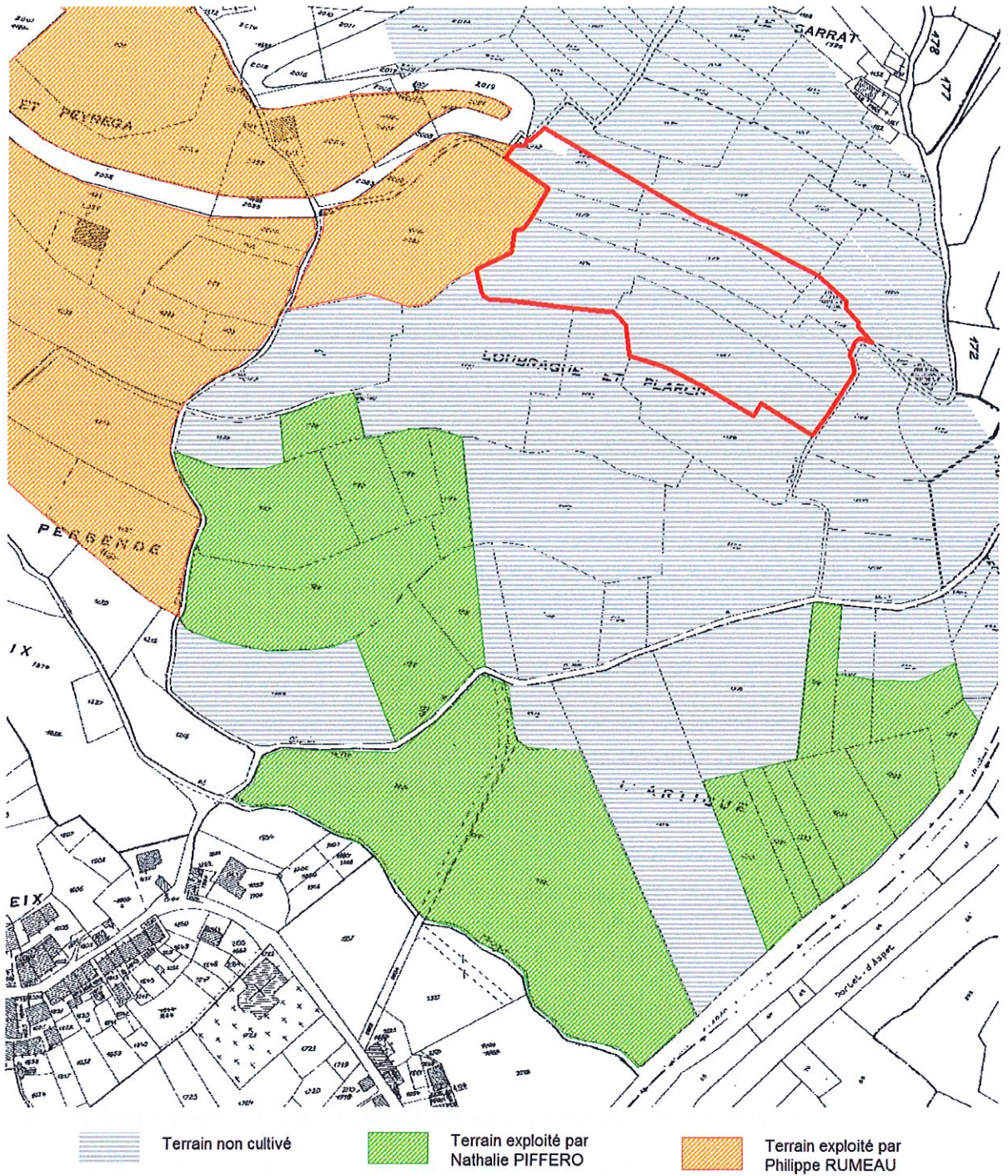
4.4 Impacts sur l'agriculture

2 agriculteurs se partagent la SAU dans le secteur du projet (entretiens réalisés auprès de ces 2 agriculteurs) :

- Nathalie PIFFERO, 40 ans, 1 fille ; cultive 80Ha déclarés à la PAC, la totalité à Soulan ; surface très réduite en faire-valoir direct (2Ha) ; orientation technico-économique : 70 vaches allaitantes (race Limousine) ; ne pratique pas l'estive ; commercialisation classique (maquignon) ; bâtiments d'élevage : une stabulation (Chartaigou),
- Philippe RUMEAU, 58 ans, célibataire ; cultive 40Ha déclarés à la PAC, la totalité à Soulan ; 25Ha en faire-valoir direct ; orientation technico-économique : 35 vaches allaitantes (race Limousine) ; estive de Liers (pic de la Journalade) ; commercialisation classique (maquignon) ; bâtiments d'élevage : 3 granges foraines (le Taus, Ardet, le Poujaou) ; siège social à Taus.

Le projet de parc résidentiel de loisirs n'impacte pas l'activité agricole du secteur :

- × Ni directement : le terrain du projet PRL est une friche issue d'une ancienne plantation d'épicéas depuis le milieu des années 1960,
- × Ni indirectement : pas de perturbation au niveau des accès ; pas d'allongement des temps de parcours ...



CARTE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES AUX ABORDS DU PROJET PRL

5 LES MOTIFS D'INTERET GENERAL

5.1 L'analyse de l'Agence de développement Touristique d'Ariège-Pyrénées

Dans son courrier en date du 03/01/2017, l'ADT d'Ariège-Pyrénées appuie le projet PRL de Soulan pour des raisons de motif d'intérêt général :

Analyse de la cohérence :

Le projet s'inscrit pleinement dans la stratégie touristique départementale, plus particulièrement l'axe 4 - action 12 « oeuvrer à l'amélioration de l'offre en hébergement et de sa rentabilité » du schéma départemental de développement touristique, adopté en 2012.

En complément, la commune de Soulan se trouvant au coeur du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises, il était important que le porteur de projet intègre les principes d'une démarche de tourisme durable, ce qu'il a commencé à faire: intégration paysagère, fabrication locale, valorisation des paysages, etc.

Potentiel du projet :

Ce projet permettra d'enrichir l'offre en hébergements marchands du secteur, considérée comme très faible à l'heure actuelle. En effet, la capacité de la commune de Soulan est aujourd'hui de 29 lits touristiques marchands. L'offre en hébergements touristiques marchands sur le territoire de l'ancienne communauté de communes du canton de Massat (composée de 6 communes) représente environ 1,8% de la capacité globale du département de l'Ariège⁵.

D'après les premiers éléments fournis, le porteur de projet a bien pris en considération les tendances actuelles et les attentes des touristes en matière d'hébergements touristiques pour définir son projet en matière de niveau de confort et de qualité (taille des pièces, équipements proposés ...) et de positionnement thématique.

Pour finir, le porteur de projet est actuellement accompagné par les services de l'Agence de Développement Touristique afin de l'aider à définir le contenu de son projet et plus précisément sa stratégie marketing et commerciale.

L'ensemble de ces éléments nous permettent de penser que le projet de M. et Mme LAFON permettra d'une part de conforter l'offre touristique de la destination et d'autre part prend en considération les principaux facteurs clés permettant le succès du projet.

5.2 L'analyse de la Communauté de Communes Couserans-Pyrénées

Dans une note (non datée), la Communauté de communes Couserans Pyrénées appuie également le projet PRL de Soulan pour des raisons de motif d'intérêt général ; en voici les principaux extraits (la note est reproduite intégralement en annexe) :

Le projet de création sur la commune de Soulan d'un établissement comprenant cinq chalets HLL de qualité, répond à différents objectifs du territoire en matière de développement économique ainsi qu'à certains enjeux propres aux filières touristiques locales.

⁵ Chiffres issus de l'Observatoire touristique / ADT Ariège Pyrénées (données 2012)

- **L'offre de Parcs Résidentiels de Loisirs en Couserans :**

[...] Le secteur des vallées de Massat, où se situe le projet porté par Monsieur Lafon, présente un parc d'hébergement marchand supérieur à 500 lits (estimations 2012), ce qui constitue une offre nettement inférieure au secteur des vallées du Haut-Salat [...]. La faible capacité de lits marchands des vallées de Massat peut être analysée comme un frein à la dynamisation de l'économie locale et la création d'emplois dans les filières caractéristiques du tourisme.

Soulignons également l'impact positif qu'un tel projet aurait sur l'économie locale, directement par la création d'un emploi à terme 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.

Ainsi, le projet porté par Monsieur Lafon constitue certainement une réponse au manque de lits marchands, ainsi qu'une opportunité économique pour les vallées du Massatois.

- **Un PRL de capacité modérée privilégiant la qualité et l'ambiance du séjour :**

[...] Compte tenu des évolutions conjoncturelles et des comportements des clientèles actuelles, le projet de PRL à Soulan rassemble un certain nombre d'atouts.

En effet, les dernières analyses conjoncturelles du tourisme rappellent aux acteurs couserannais que dans un environnement devenu extrêmement concurrentiel, ce sont les offres qualifiées et renouvelées qui réussissent le mieux à tirer leur épingle du jeu.

Ainsi, dans le paysage de l'offre des hébergements « nature » et de l'hôtellerie de plein air, les établissements de capacité plus modérée et à l'environnement soigné détiennent des atouts concurrentiels indéniables. Avec cinq emplacements nichés en balcon des vallées du haut Couserans, le PRL de Soulan se dote donc d'arguments promotionnels sérieux [...].

Le projet d'établissement porté par Monsieur Lafon est donc tout à fait cohérent avec le cadre et le type de séjours sur lesquels notre territoire peut se positionner.

- **Positionnement du projet vis-à-vis des clientèles**

L'opportunité et la faisabilité de la création d'un PRL tel que celui projeté à Soulan, s'illustre également par la cohérence du positionnement du projet par rapport aux clientèles et cibles touristiques [...].

[...] Comme la qualité des paysages, de l'environnement et le calme d'une part, puis la détente, la relaxation et le bien-être d'autre part, constituent les principales motivations invoquées par les touristes pour venir en Couserans, le positionnement d'un PRL de qualité, intégré à son environnement en balcon d'un village pyrénéen situé à proximité des sites naturels et des activités de pleine nature emblématiques du territoire, semble correspondre idéalement aux attentes des clientèles susceptibles de se reconnaître dans ce produit.

- **Objectifs du territoire en matière de développement touristique**

Dans son Projet de Territoire adopté en 2016, la Communauté de Communes Couserans-Pyrénées a souligné la nécessité de moderniser le parc d'hébergement public, de soutenir la qualification du parc d'hébergement privé et d'aider aux actions de modernisation et de création d'hébergements marchands.

En outre, la création d'un hébergement de qualité à Soulan répond à l'objectif stratégique « le tourisme au cœur du Couserans : vers un accueil de qualité et une offre reconnue » porté par le territoire dans le cadre du Contrat Territorial Occitanie Pyrénées-Méditerranée du Couserans 2018-2021, au titre de la fiche mesure n°2 « Développer la destination « Couserans-Pyrénées », qualifier l'accueil et les sites touristiques, promouvoir et commercialiser l'offre ».

Dès lors, le projet porté par Monsieur Lafon à Soulan s'inscrit donc parfaitement dans les actions concourant à la réalisation des objectifs stratégiques du territoire en matière de développement de l'économie et de l'emploi touristiques, par la création et la qualification du parc d'hébergements marchands du territoire.

5.3 Conclusion

Le projet PRL de Soulan est considéré comme un projet d'intérêt général, tant par l'Agence de développement Touristique Ariège Pyrénées que par 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'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.

6 ANNEXES



Foix, le 3 janvier 2017

Projet : Création d'un P.R.L. sur la commune de Soulan

Note d'opportunité

Descriptif du projet

M. et Mme Lafon souhaitent créer un Parc Résidentiel de Loisirs sur un terrain leur appartenant sur la commune de Soulan et y implanter, à terme, cinq chalets afin de proposer des locations saisonnières. Les chalets seraient fabriqués par un artisan local. L'intégration paysagère sera prioritairement recherchée.

Analyse de la cohérence

Le projet s'inscrit pleinement dans la stratégie touristique départementale, plus particulièrement l'axe 4 – action 12 « œuvrer à l'amélioration de l'offre en hébergement et de sa rentabilité » du schéma départemental de développement touristique, adopté en 2012.

En complément, la commune de Soulan se trouvant au cœur du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises, il était important que le porteur de projet intègre les principes d'une démarche de tourisme durable, ce qu'il a commencé à faire : intégration paysagère, fabrication locale, valorisation des paysages, etc.

Potentiel du projet

Ce projet permettra d'enrichir l'offre en hébergements marchands du secteur, considérée comme très faible à l'heure actuelle. En effet, la capacité de la commune de Soulan est aujourd'hui de 29 lits touristiques marchands. L'offre en hébergements touristiques marchands sur le territoire de l'ancienne communauté de communes du canton de Massat (composée de 6 communes) représente environ 1,8% de la capacité globale du département de l'Ariège¹.

D'après les premiers éléments fournis, le porteur de projet a bien pris en considération les tendances actuelles et les attentes des touristes en matière d'hébergements touristiques pour définir son projet en matière de niveau de confort et de qualité (taille des pièces, équipements proposés...) et de positionnement thématique.

¹ Chiffres issus de l'Observatoire touristique/ADT Ariège Pyrénées (données 2012)



AGENCE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE D'ARIÈGE-PYRÉNÉES

7, boulevard du sud - BP 30143 - 09004 FOIX

Téléphone : 05 61 02 30 70 - Fax : 05 61 65 17 34

Pour finir, le porteur de projet est actuellement accompagné par les services de l'Agence de Développement Touristique afin de l'aider à définir le contenu de son projet et plus précisément sa stratégie marketing et commerciale.

L'ensemble de ces éléments nous permettent de penser que le projet de M. et Mme Lafon permettra d'une part de conforter l'offre touristique de la destination et d'autre part prend en considération les principaux facteurs clés permettant le succès du projet.

Communauté de Communes Couserans-Pyrénées

Direction de l'Aménagement et du Développement du Territoire

Création d'un Parc Résidentiel de Loisirs sur la commune de Soulan Note d'opportunité économique et touristique

Afin d'éclairer l'instruction de ce dossier dans le cadre des différentes procédures concourant à l'obtention des autorisations nécessaires à sa réalisation, la Communauté de Communes Couserans-Pyrénées a été sollicitée pour étudier l'opportunité économique et touristique du projet.

Cette note a pour but de présenter les éléments de diagnostic et de prospective susceptibles d'aider à l'analyse de la faisabilité économique du projet et sa pertinence.

Le projet de Parc Résidentiel de Loisirs à Soulan

Le projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) porté par Monsieur Frédéric LAFON, consiste à réaliser cinq emplacements individuels accueillant chacun un chalet de type Habitation Légère de Loisirs (HLL), au lieu-dit Loubrague à Soulan.

Cette offre d'hébergement sera 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.

Situé sur une propriété comptant plusieurs parcelles pour une superficie totale de plus de 3 hectares, à proximité de deux maisons d'habitation occupées à l'année, le site surplombe la commune de Soulan et le hameau de Buleix, en contrebas. Orienté plein Sud, il offre un panorama pittoresque sur la vallée, ses prairies et ses bois, ainsi que sur le massif du Mont Valier.

Constitué de 5 HLL implantés sur des emplacements individuels de 500 m², orientés plein Sud de façon à limiter au maximum le vis-à-vis, le présent projet vise une intégration et une qualité paysagère exemplaires. Un bâtiment existant servira enfin de lieu d'accueil du public.

S'agissant de sa conception, le projet a intégré une multitude de critères relatifs à son intégration paysagère, à la qualité des matériaux employés, à la maîtrise et aux économies d'énergies. Enfin, le projet est conçu de façon à bénéficier de marques et labels garantissant la qualité environnementale, sociale et touristique des prestations proposées, et vise notamment un niveau de classement de 3 étoiles minimum après travaux.

Accessible à l'ensemble des réseaux (AEP, Electricité, Sécurité et Incendie), notons enfin que le projet aura une emprise et un impact limités sur le site au vu des choix d'implantation retenus.

Communauté de Communes Couserans-Pyrénées
Direction de l'Aménagement et du Développement du Territoire

Communauté de Communes Couserans-Pyrénées

Direction de l'Aménagement et du Développement du Territoire

Contexte territorial et touristique

Le Couserans, situé au Sud-Ouest du département de l'Ariège, est un pays de montagne marqué par la ruralité des vallées situées en piémont de la chaîne pyrénéenne, où l'occupation des sols est dominée par les espaces naturels. L'ensemble du territoire intègre le Parc naturel régional des Pyrénées Ariégeoises qui œuvre à la promotion et à la valorisation de ses productions locales depuis sa création en 2009.

On compte environ 30 000 habitants sur ce bassin d'emploi où les 8 intercommunalités historiques se sont rassemblées en 2017 au sein de la Communauté de Communes Couserans-Pyrénées. L'organisation touristique locale a elle également rassemblé ses forces en 2017 pour constituer un seul office de tourisme « Couserans Pyrénées ».

En ce qui concerne l'économie touristique à l'échelle du Pays dans son ensemble, on compte près de 7 500 lits marchands et près de 50 000 non-marchand, soit plus de 38% de la capacité du département. Enfin, les estimations font état de 3,6 millions de nuitées annuelles pour plus de 52 millions d'euros de dépenses liées au tourisme de séjour en Couserans.

Ces quelques éléments chiffrés donnent la mesure du poids économique du tourisme sur le territoire, et placent bien le secteur touristique comme un enjeu de développement majeur pour le Couserans. Dans cette perspective, les opérateurs publics et privés cherchent à favoriser et stabiliser les retombées économiques liées au tourisme sur le territoire, pour affirmer le Couserans comme une destination terroir au cœur des Pyrénées Ariégeoises, où les activités de plein air ouvrent sur des découvertes culturelles et patrimoniales.

Les principaux pôles d'attraction touristique du Couserans sont la cité de Saint-Lizier, la station de montagne été-hiver de Guzet, l'Ecogolf départemental, des sites naturels phares comme la Cascade d'Ars et le Mont Valier, l'étang de Lers dans les vallées de Massat, ainsi que son offre d'activités de pleine nature, ses vallées pyrénéennes sauvages, authentiques, et ses produits du terroir.

Les vallées de montagne concentrent l'essentiel de l'offre et des flux touristiques du territoire, avec par exemple, la moitié du parc d'hébergement marchand rassemblé autour du pôle Aulus-Guzet et de Seix-Oust. Ainsi, l'activité économique induite par le tourisme est également générée en Couserans à plus de 50% par ces vallées et le pôle touristique montagnard.

Communauté de Communes Couserans-Pyrénées

Direction de l'Aménagement et du Développement du Territoire

Chiffres et caractéristiques touristiques clés du territoire

- **7 500 lits marchands** générant **630 000 nuitées** et **20 M€ de CA** annuels.
- **Importance du parc d'hébergement non-marchand** (50 000, soit 87% du parc) et des résidences secondaires, faible densité de lits touristiques (32 lits/km²).
- **100 000 journées skieurs** à Guzet pour **1,5 M€ de CA** annuels, et **5 M€ de CA de retombées. Plus de 250 emplois directs** sur le pôle Aulus-Guzet.
- **90 000 visiteurs** dans les bureaux d'informations touristiques chaque année.
- **53 000 entrées** dans les sites touristiques.
- **Une saisonnalité été-hiver marquée** : 42% pour l'été, 24% pour l'hiver, mais un **fort potentiel pour le printemps (18%) et l'automne (16%)**.
- Le tourisme représente **2,2 % de l'emploi du territoire**, en retrait par rapport aux zones de référence.
- **17% de la clientèle du Couserans est étrangère (Espagne, Benelux), l'essentiel provenant des régions Occitanie (21%), Ile-de-France (19%), Nouvelle-Aquitaine (16%)**.
- **80% de la clientèle est âgée de plus de 35 ans**, dont 27% de plus de 60 ans.
- **La clientèle des couples est la plus représentée (47%)**, bien supérieure à la clientèle familiale (31%).
- Si les hébergements privilégiés restent **majoritairement l'hôtellerie de plein air (24%) et les meublés (33%)**, l'hôtellerie classique (10%) accusant un retrait sensible, **le parc de chambres chez l'habitant (chambres d'hôtes / Bed & Breakfast) se caractérise par une marge de progression intéressante (7%)**.
- Les clientèles du Couserans sont **majoritairement des Catégories Socioprofessionnelles « - » (50%)** et des retraités, **laissant entrevoir une progression possible des CPS « + » (19%)**.

Analyse de l'opportunité du projet porté par Monsieur Frédéric LAFON à Soulan

Dans ce contexte, le projet de création sur la commune de Soulan d'un établissement comprenant cinq chalets HLL de qualité, répond à différents objectifs du territoire en matière de développement économique ainsi qu'à certains enjeux propres aux filières touristiques locales.

• *L'offre de Parcs Résidentiels de Loisirs en Couserans :*

Situés à la croisée des chemins de l'hôtellerie de plein air, l'hôtellerie, et l'offre de meublés, les PRL peuvent revêtir différentes formes et proposer des prestations très différentes de l'un à l'autre. En 2017, seuls trois PRL en tant que tels étaient recensés sur le département et aucun sur le territoire couserannais. Les PRL présentent plus souvent une capacité d'accueil moindre que la plupart des campings (6 à 10 emplacements par exemple).

Communauté de Communes Couserans-Pyrénées

Direction de l'Aménagement et du Développement du Territoire

En Couserans, où l'on compte une trentaine de campings de tailles et de niveaux différents, l'offre représente 1150 emplacements pour près de 3500 lits marchands, soit 23% de l'offre du département en hôtellerie de plein air et 46% de l'offre de lits marchands du Couserans.

S'agissant du niveau de classement et de labellisation de l'offre, on remarque que la moitié du parc est située hors classement ou en « camping rural ». On compte par ailleurs un faible nombre d'hébergements de très grande qualité et une part importante située entre 2 et 3 étoiles. On peut relever au sommet de l'offre, seulement 1 établissement bénéficiant de 4 étoiles.

Le secteur des vallées de Massat, où se situe le projet porté par Monsieur Lafon, présente un parc d'hébergement marchand supérieur à 500 lits (estimations 2012), ce qui constitue une offre nettement inférieure au secteur des vallées du Haut-Salat (Seix, Oust, Aulus, Guzet) qui compte environ 4000 lits marchands et génère environ 50% de l'activité touristique du territoire), ou encore des vallées voisines de Haute-Ariège. Le massatois compte 5 établissements d'hôtellerie de plein air, sans classements, malgré la présence d'un camping « Bienvenue à la Ferme » et d'un « Marque Valeurs Parc ».

La faible capacité de lits marchands des vallées de Massat peut être analysée comme un frein à la dynamisation de l'économie locale et la création d'emplois dans les filières caractéristiques du tourisme.

Soulignons également l'impact positif qu'un tel projet aurait sur l'économie locale, directement par la création d'un emploi à terme 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.

Ainsi, le projet porté par Monsieur Lafon constitue certainement une réponse au manque de lits marchands, ainsi qu'une opportunité économique pour les vallées du Massatois.

- ***Un PRL de capacité modérée privilégiant la qualité et l'ambiance du séjour :***

Compte tenu des évolutions conjoncturelles et des comportements des clientèles actuelles, le projet de PRL à Soulan rassemble un certain nombre d'atouts.

En effet, les dernières analyses conjoncturelles du tourisme rappellent aux acteurs couserannais que dans un environnement devenu extrêmement concurrentiel, ce sont les offres qualifiées et renouvelées qui réussissent le mieux à tirer leur épingle du jeu.

Ainsi, dans le paysage de l'offre des hébergements « nature » et de l'hôtellerie de plein air, les établissements de capacité plus modérée et à l'environnement soigné détiennent des

Communauté de Communes Couserans-Pyrénées

Direction de l'Aménagement et du Développement du Territoire

atouts concurrentiels indéniables. Avec cinq emplacements nichés en balcon des vallées du haut Couserans, le PRL de Soulan se dote donc d'arguments promotionnels sérieux.

De plus, ce projet résonne naturellement avec le positionnement de la destination Couserans Pyrénées et notamment des vallées de Massat. En effet, reconnu comme destination « détente », « calme » et « verte » par excellence, le Couserans séduit la majorité de ses visiteurs sur l'imaginaire dans lequel s'inscrit le projet de Monsieur Lafon. Ainsi, à l'image des chapelets de hameaux du massatois, perchés au-dessus de vallées vertes et sauvages, l'offre de certains hébergements du secteur s'inscrit parfaitement dans ce « décor ».

En outre, notons que le projet se situe sur un secteur bien desservi par les itinéraires de promenades et de randonnées intercommunaux, régulièrement empruntés par les randonneurs, et notamment les promeneurs équestres, nombreux dans les vallées de Massat. En amont du site, le col d'Ayens et les cols du massif de l'Arize offrent de magnifiques belvédères supports d'activités de pleine nature, tandis qu'en rejoignant la vallée les clientèles accéderont rapidement aux sites et espaces montagnards phares du Couserans : Etang de Lers, Aulus, Guzet, etc.

Le projet d'établissement porté par Monsieur Lafon est donc tout à fait cohérent avec le cadre et le type de séjours sur lesquels notre territoire peut se positionner.

- ***Positionnement du projet vis-à-vis des clientèles***

L'opportunité et la faisabilité de la création d'un PRL tel que celui projeté à Soulan, s'illustre également par la cohérence du positionnement du projet par rapport aux clientèles et cibles touristiques.

Ainsi, si un tel projet trouve un écho favorable auprès du positionnement « nature » et « détente » de la destination, il répond également à une attente de plus en plus déterminante du public : le besoin d'exclusivité et d'appartenance. En effet, un établissement de cette envergure et intégré comme le projet le propose, satisfera des touristes attirés par un hébergements plus proche de la population et de la vie locale.

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration de son projet, Monsieur Lafon a considéré l'ensemble des dispositifs lui permettant de qualifier et valoriser son établissement auprès des différentes clientèles. Les chalets tiennent compte des préconisations du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ariège, notamment en ce qui concerne l'intégration paysagère des chalets, leur insertion dans la pente, la volumétrie du bâti et son appareillage (bois).

En outre, le propriétaire a engagé des démarches auprès du Parc naturel régional des Pyrénées Ariégeoises en vue de l'obtention de la marque Valeurs Parc attribuée aux hébergements touristiques, ainsi que de l'Agence de Développement Touristique Ariège-Pyrénées afin d'obtenir le label Tourisme & Handicap valorisant l'accessibilité de ses chalets.

Communauté de Communes Couserans-Pyrénées

Direction de l'Aménagement et du Développement du Territoire

Enfin, comme la qualité des paysages, de l'environnement et le calme d'une part, puis la détente, la relaxation et le bien-être d'autre part, constituent les principales motivations invoquées par les touristes pour venir en Couserans, le positionnement d'un PRL de qualité, intégré à son environnement en balcon d'un village pyrénéen situé à proximité des sites naturels et des activités de pleine nature emblématiques du territoire, semble correspondre idéalement aux attentes des clientèles susceptibles de se reconnaître dans ce produit.

- **Objectifs du territoire en matière de développement touristique**

Dans son Projet de Territoire adopté en 2016, la Communauté de Communes Couserans-Pyrénées a souligné la nécessité de moderniser le parc d'hébergement public, de soutenir la qualification du parc d'hébergement privé et d'aider aux actions de modernisation et de création d'hébergements marchands.

En outre, la création d'un hébergement de qualité à Soulan répond à l'objectif stratégique « *le tourisme au cœur du Couserans : vers un accueil de qualité et une offre reconnue* » porté par le territoire dans le cadre du *Contrat Territorial Occitanie Pyrénées-Méditerranée du Couserans 2018-2021*, au titre de la fiche mesure n°2 « Développer la destination « Couserans-Pyrénées », qualifier l'accueil et les sites touristiques, promouvoir et commercialiser l'offre ».

Dès lors, le projet porté par Monsieur Lafon à Soulan s'inscrit donc parfaitement dans les actions concourant à la réalisation des objectifs stratégiques du territoire en matière de développement de l'économie et de l'emploi touristiques, par la création et la qualification du parc d'hébergements marchands du territoire.

Sources

- *Projet de Territoire 2016-2026, Communauté de Communes Couserans-Pyrénées, 2016 ;*
- *Etude des clientèles touristiques en Ariège-Pyrénées, Agence de Développement Touristique Ariège-Pyrénées / TCI Research, 2018 ;*
- *Données Observatoire touristique Ariège-Pyrénées, Office de tourisme Couserans Pyrénées ;*

