

département de l'ARIEGE

COMMUNE DE

**SOULAN**

**PLU**

PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITE

DU PLU EN LIEN AVEC LA

DECLARATION DE PROJET D'INTERET GENERAL RELATIVE

A LA REALISATION D'UN PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

ETUDE DEROGATOIRE A LA LOI  
MONTAGNE PORTANT SUR LE  
PRINCIPE D'EXTENSION DE  
L'URBANISATION EN CONTINUITE  
DE L'URBANISATION EXISTANTE

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



## SOMMAIRE

1	AVANT-PROPOS : .....	3
2	PRESENTATION DU PROJET.....	4
	2.1 Localisation.....	4
	2.2 Présentation du projet.....	6
3	ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE.....	13
	3.1 Le milieu physique.....	13
	3.2 Le milieu biologique.....	17
	3.3 Paysage .....	24
	3.4 Les réseaux .....	28
4	COMPATIBILITE AVEC LA LOI MONTAGNE.....	29
	4.1 Respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières.....	29
	4.2 Respect de la préservation des paysages.....	31
	4.3 Respect de la préservation du patrimoine naturel.....	31
	4.4 Protection contre les risques naturels .....	32
5	CONCLUSION GENERALE.....	33

## **1 AVANT-PROPOS :**

La commune de SOULAN a engagé une mise en compatibilité de son PLU pour la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs ; cependant, ce projet est situé en discontinuité des tissus urbains existants, et de ce fait soumis aux articles L122.5 et L122.7 du Code de l'Urbanisme.

### **Rappel de l'article L 122.5 du Code de l'Urbanisme:**

*" L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées."*

Le projet concerné est situé en zone naturelle N, en dehors des tissus urbains de la commune de SOULAN. Sa réalisation relève donc de l'article L122.7 du code de l'urbanisme :

### **L'article L 122.7 du Code de l'Urbanisme stipule :**

*" Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante. Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10. "*



## 2 PRESENTATION DU PROJET

### 2.1 Localisation

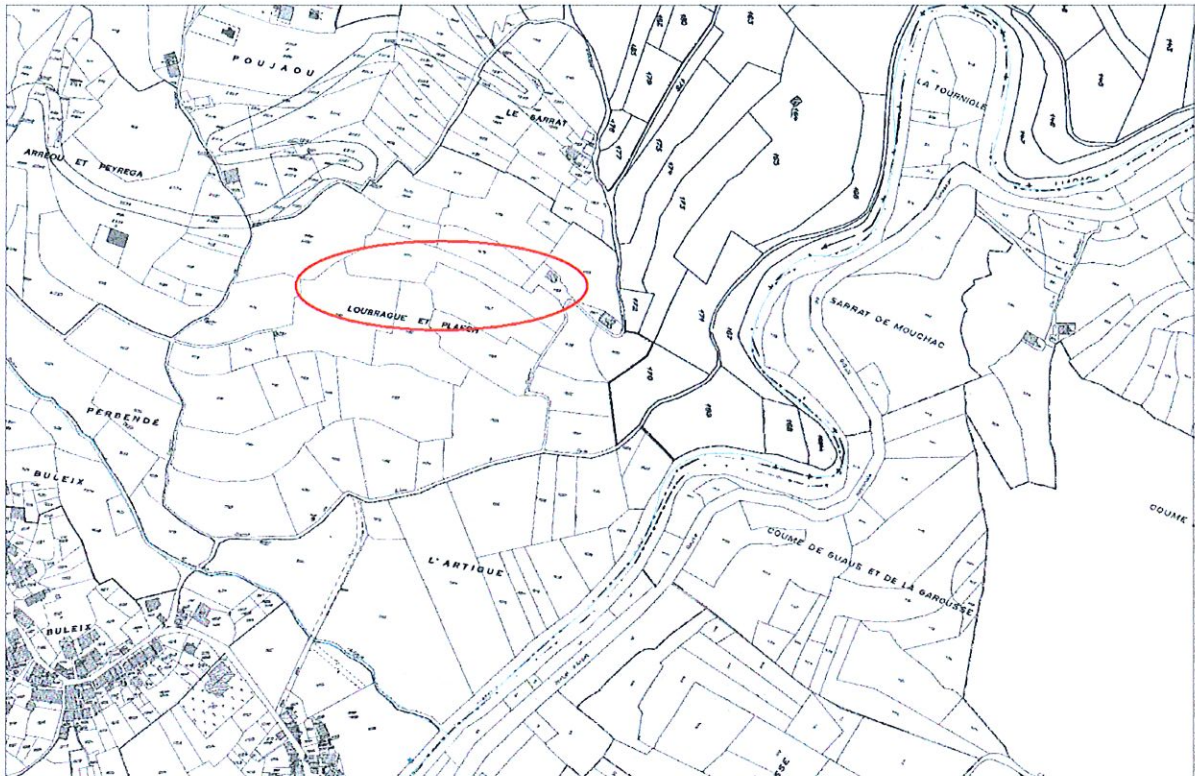
Le projet est situé dans la commune de SOULAN, au lieu-dit « Loubrague », à 400m environ à vol d'oiseau du hameau de Buleix, et à environ 200m à vol d'oiseau de la rivière Arac, en rive droite.



○ Hameau      ● demande de construction de 5 HLL

CARTE DE LOCALISATION DU PROJET DE PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS





○ PROJET DE 5 HLL à LOUBRAGUE



○ PROJET PRL à Loubrague (commune de Soulan)

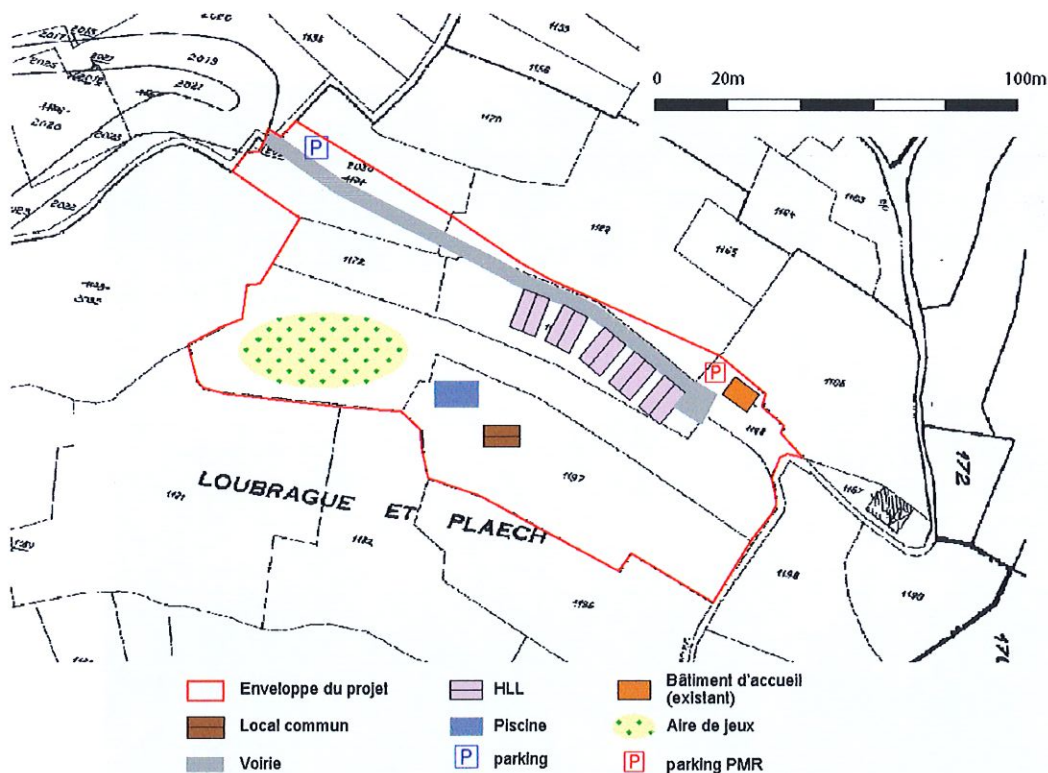


## 2.2 Présentation du projet

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
<b>Total</b>	<b>9968</b>



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

### 2.2.1 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.



### 2.2.2 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.

### 2.2.3 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 200m<sup>2</sup> 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 7m<sup>2</sup> chacune, d'un salon 19.4m<sup>2</sup>) avec coin cuisine, d'une salle de bain (3m<sup>2</sup>) et de toilettes (1.1m<sup>2</sup>). Soit un total de 37.7m<sup>2</sup> habitable. Il prévoit également une mezzanine à l'étage (dimensions : 12.37m<sup>2</sup> habitable).

2 chalets seront mis aux normes handicapés.

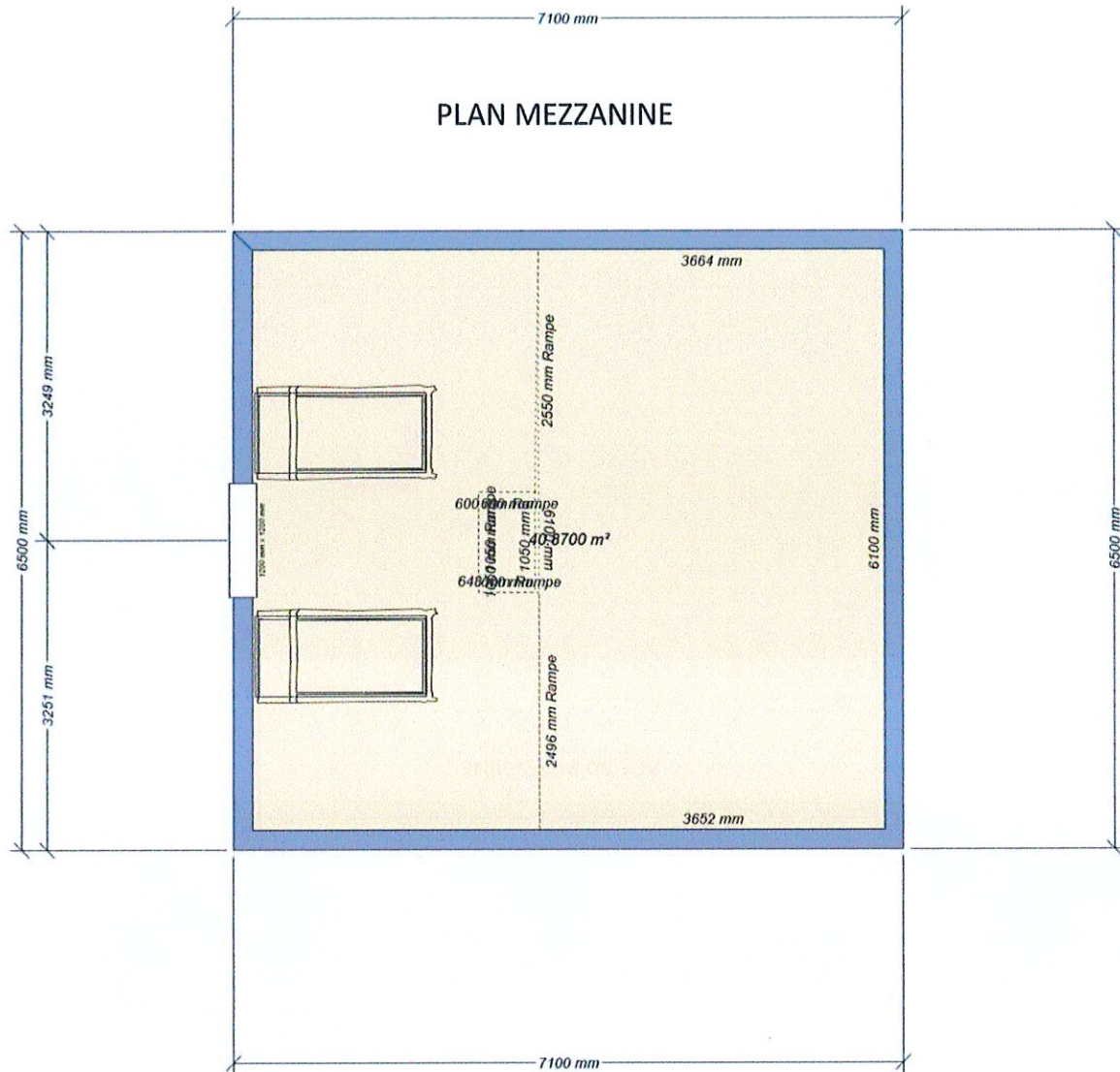
Le bâti (chalets et local commun) seront réalisés en ossature bois. Les matériaux utilisés seront :

- 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) :



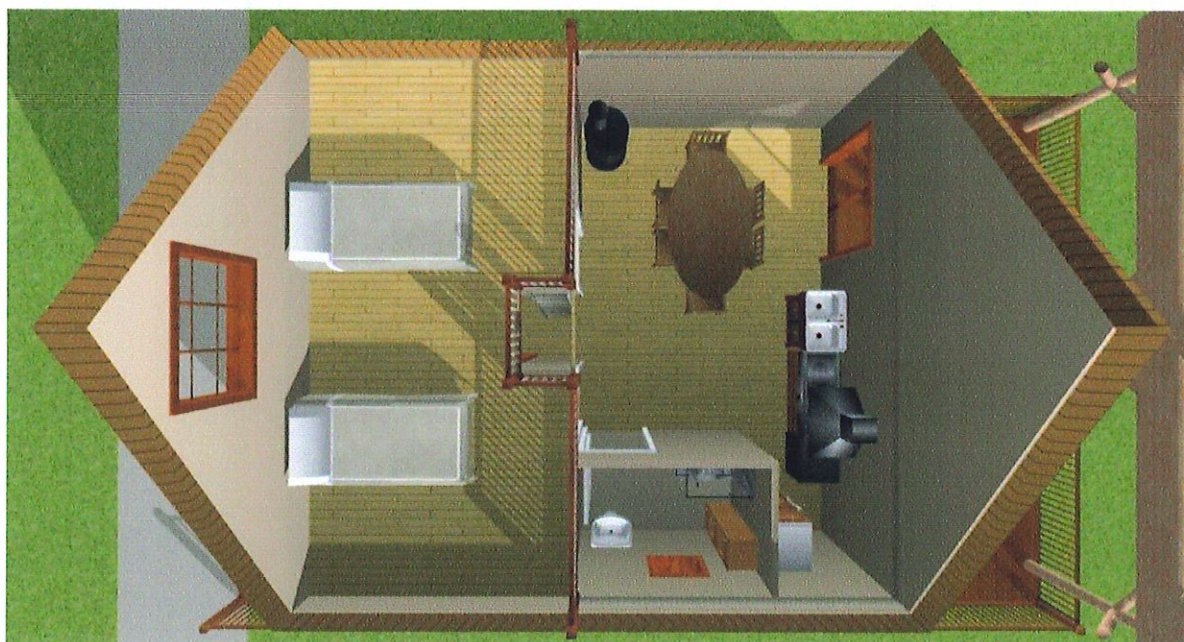




VUE 3D RDC

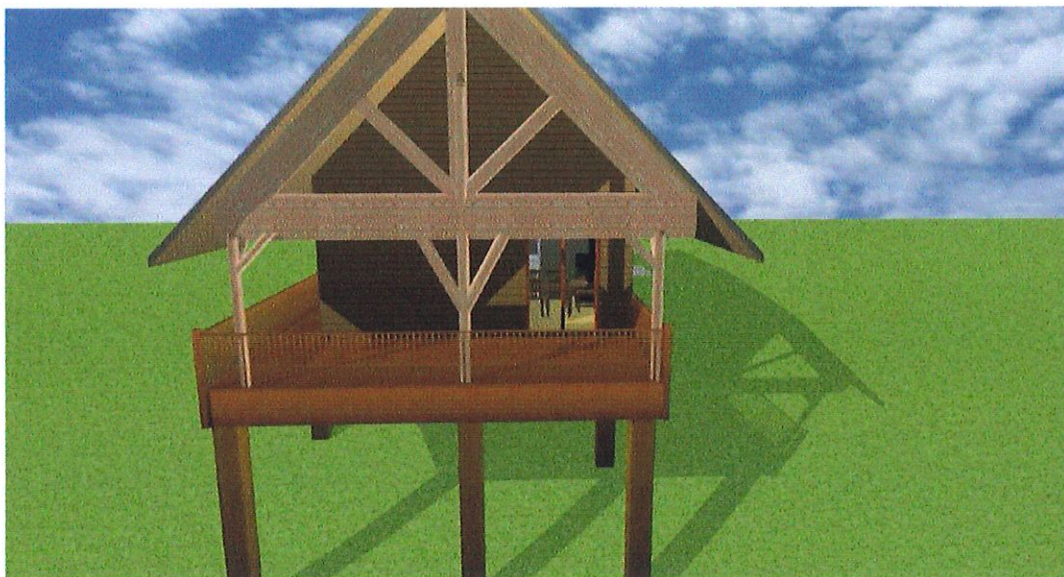


VUE 3D MEZZANINE

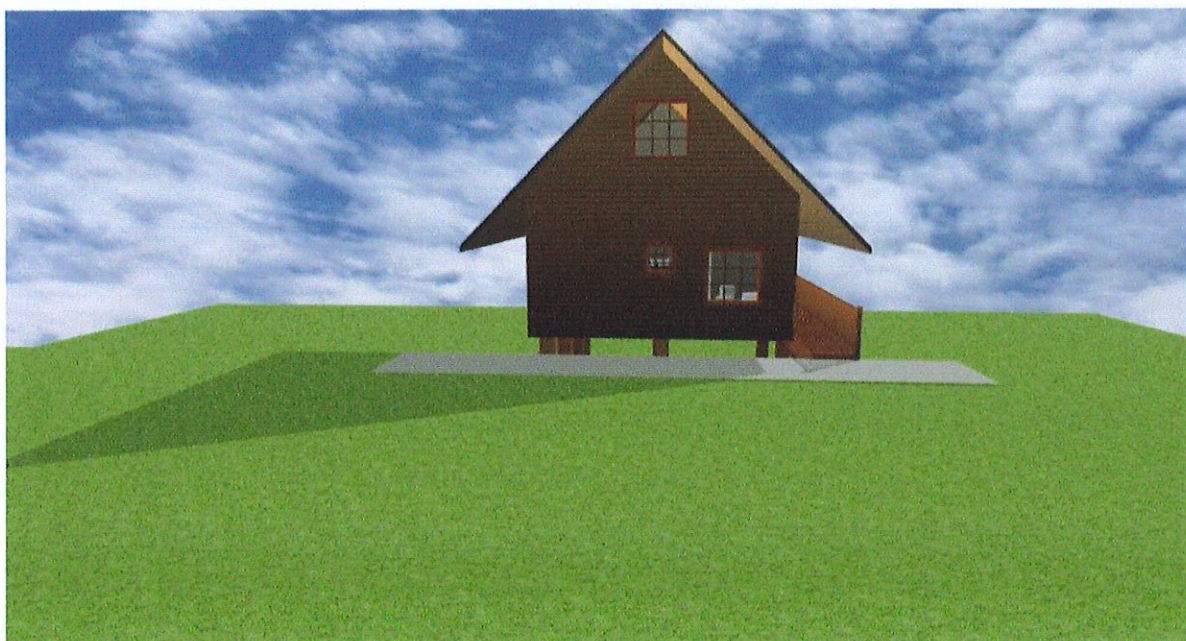




FACADE AVANT (SUD)



FACADE ARRIERE (NORD)





FACADE LATERALE DROITE (EST)



FACADE LATERALE GAUCHE (OUEST)



#### 2.2.4 Les espaces communs

Un local commun (laverie...) sera construit au sud des chalets, en contrebas. Il sera ouvert, aura une emprise au sol de 120m<sup>2</sup>, et une hauteur de 5.90m au faitage. Le projet prévoit également la réalisation d'une piscine, un coin pique-nique couvert avec barbecue, une aire de jeux pour enfants.



### 2.2.5 Surface de plancher et emprise au sol

Au total, la surface de plancher<sup>1</sup> est de l'ordre de 250m<sup>2</sup>, non compris le bâtiment d'accueil qui est existant ; la surface d'emprise au sol est de 532.50m<sup>2</sup>, 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, est 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.



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.

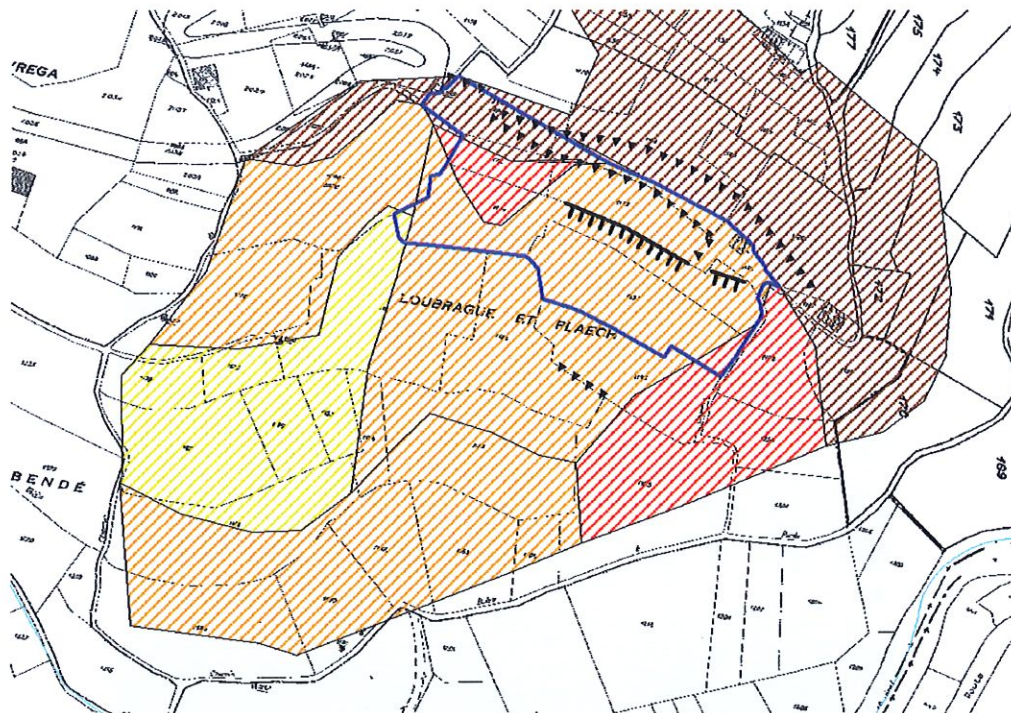
---

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





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



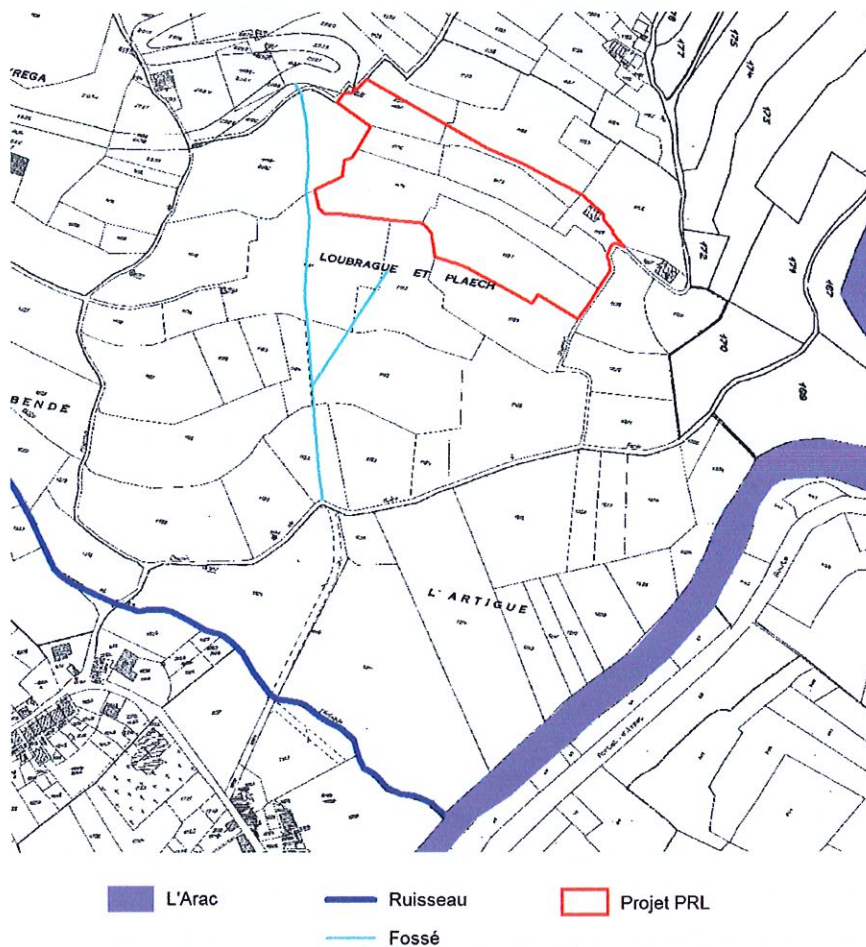
du métamorphisme lié au massif de Saint Berthélémy et des 3 Seigneurs.

#### ◆ Réseau hydrographique :

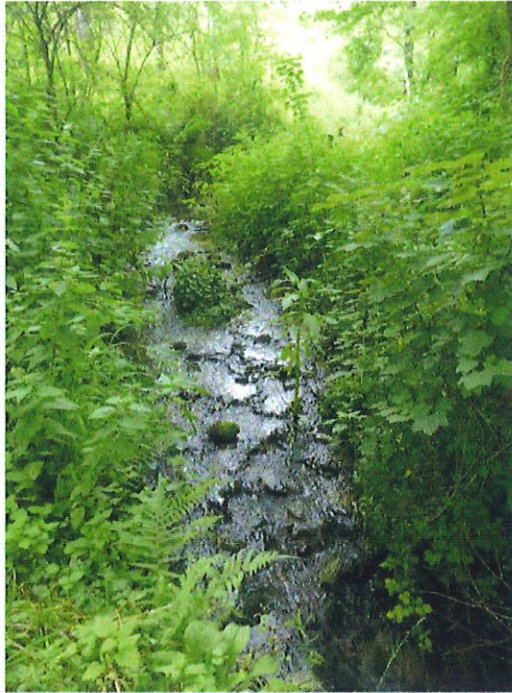
Le projet de PRL n'est traversé par aucun ruisseau ou fossé.

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 1<sup>2</sup> sur tout son cours, et en liste 2<sup>3</sup> à l'aval du village de Castet-d'Aleu.

L'Arac est également classé en réservoir biologique<sup>4</sup>

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).

---

<sup>2</sup> 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)

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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:

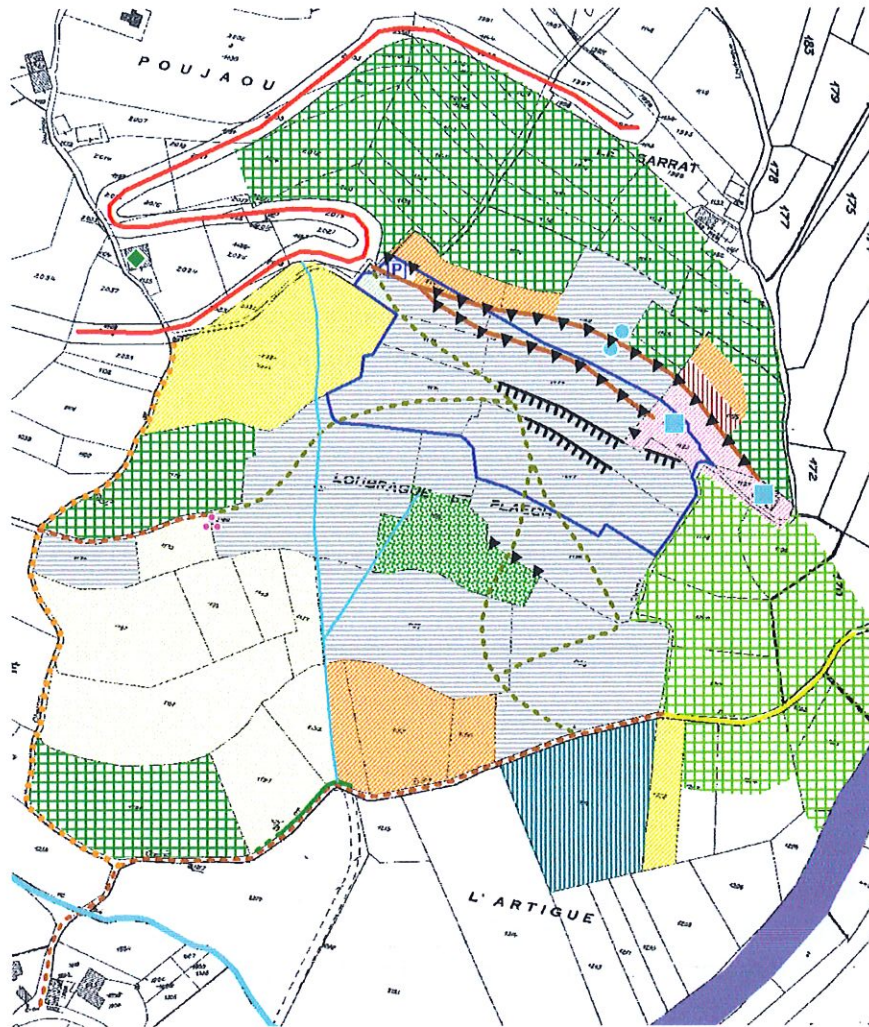
Le projet de Parc Résidentiel de Loisirs est situé sur une friche, qui correspondait à une plantation d'épicéas datant des années 1960, et déboisée en 2015 suite au dépérissement généralisé des arbres.

L'habitat correspondant est « 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 a été 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	■ Sols 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
<b>HYDROGRAPHIE</b>	— autre haie ou alignement	■ Bois de feuillus mûre
■ L'Arac	— Haie ornementale	■ Plantation de résineux
■ Ruisseau		<b>ARBRE ISOLE</b>
■ Fossé		★ Remarquable
— Talweg		● Patrimonial
<b>TALUS</b>		○ 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	Mégaphorbiale, 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>	Buddleia 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>Centaureum 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>	Gaillet croquette	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, mégaphorbiale	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 cilié	d	02/10/2019	Friches, endroits rudéraux, potagers	rudérale
<i>Galium aparine</i>	Gaillet gratteron	d	19/06/2019	Lisière boisée, décombres, champs, endroits rudéraux	rudérale
<i>Geum urbanum</i>	Benoite commune	d	19/06/2019	Sous bois, lisières, endroits rudéraux	rudérale
<i>Holcus lanatus</i>	Houlique 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>	Trèfle 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 jarosse	d	19/06/2019	Pré, fruticée, haie	prairiale
<i>Vicia hirsuta</i>	Vesce hirsute	d	19/06/2019	Prairie, friches, décombres	d'habitats variés

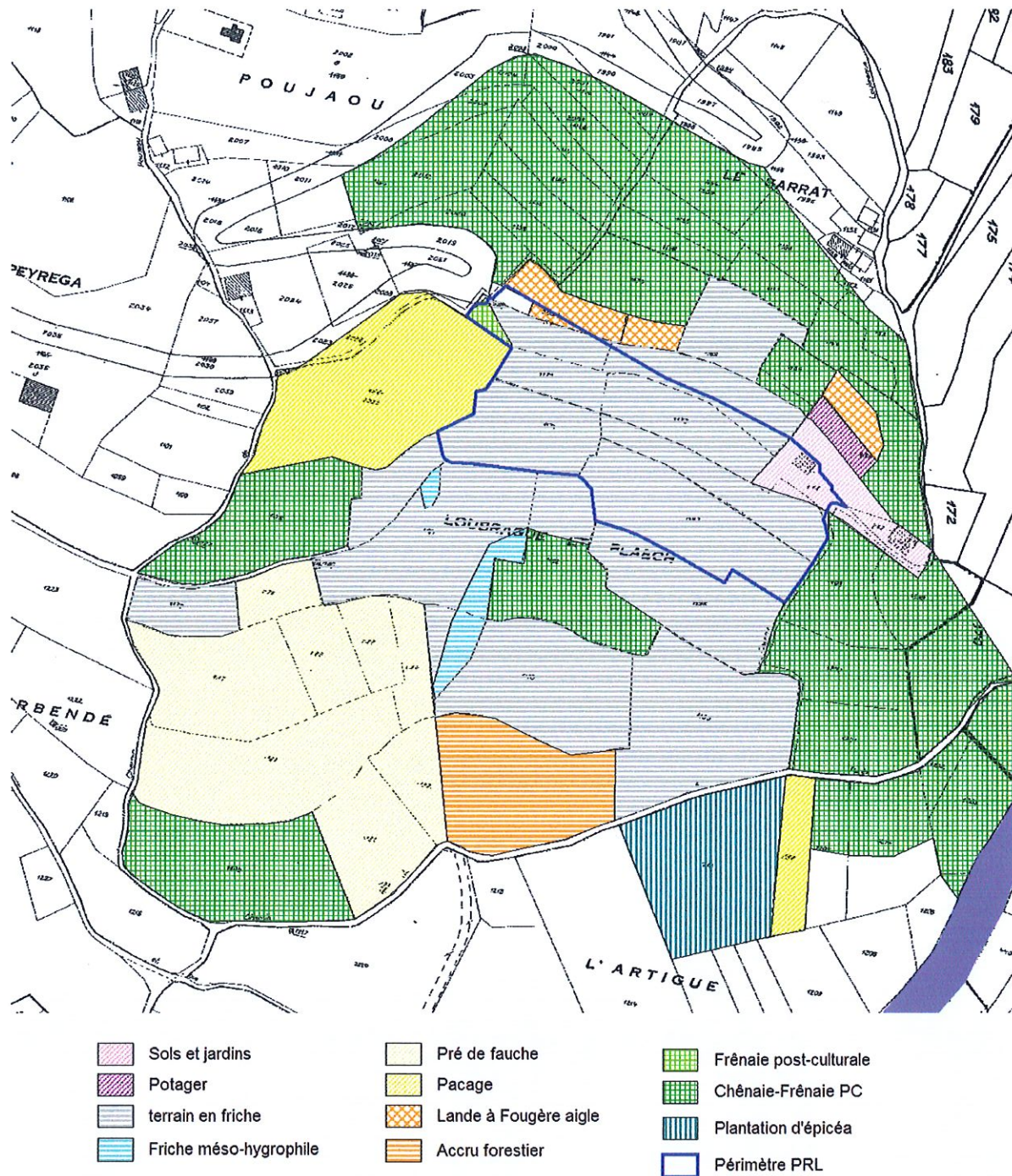
Aux abords du périmètre, les habitats sont :

- 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 :

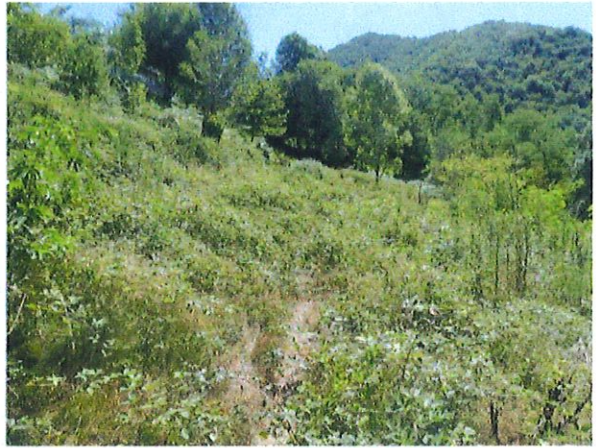


CARTE DES HABITATS DU PROJET PRL ET DE SES ABORDS





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)



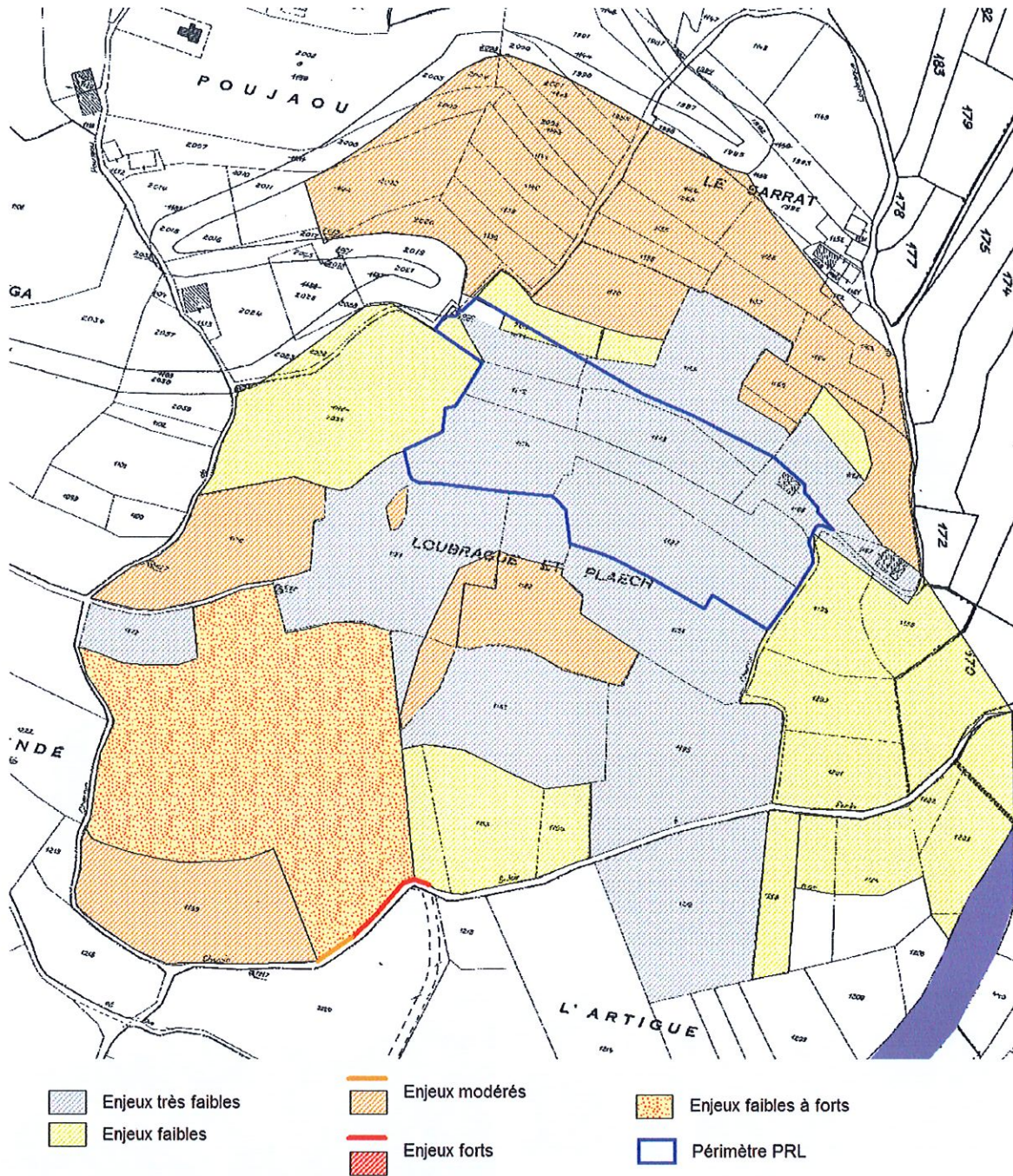
Pré de fauche au sud-ouest du site



Pacage à l'ouest du site ; en arrière plan, la Chênaie-Frénaie 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 située au sein de la ZNIEFF de type 2 « Massif de l'Arize » et de la ZNIEFF de type 1 « Massif de l'Arize - Versant sud ». Cette dernière s'étend sur 8000 Ha, entre 440 et 1680 m d'altitude. Les principaux habitats et espèces patrimoniaux sont :

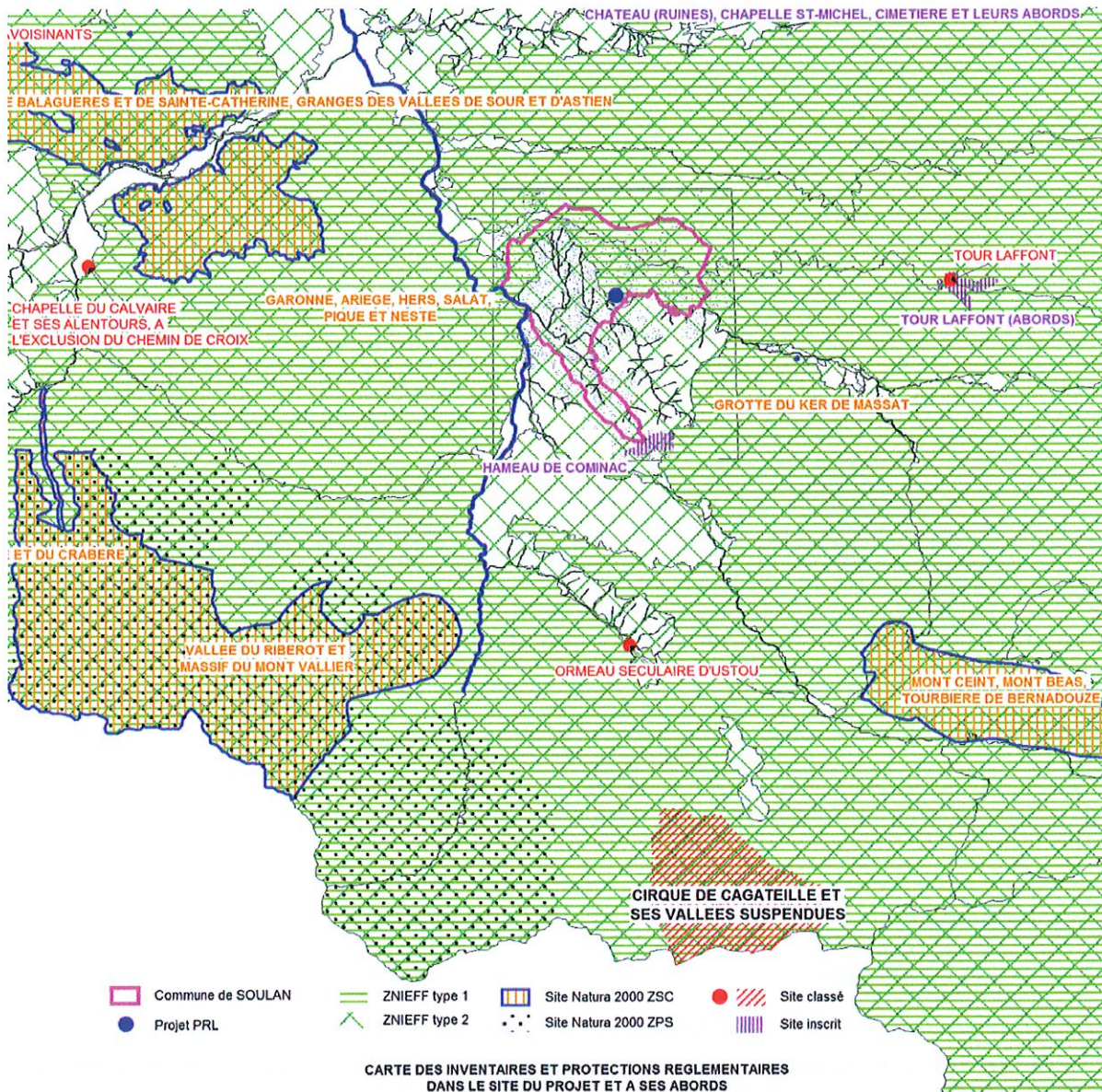
- × les micro-habitats tourbeux et humides,
- × Les milieux forestiers, notamment en tant qu'habitats d'espèces de l'avifaune
- × Les cours d'eau
- × La flore des milieux tourbeux à para-tourbeux, ainsi que la flore d'affinité méditerranéenne,



- × 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 Cagateille et ses vallées suspendues, à 18Km au sud du site).

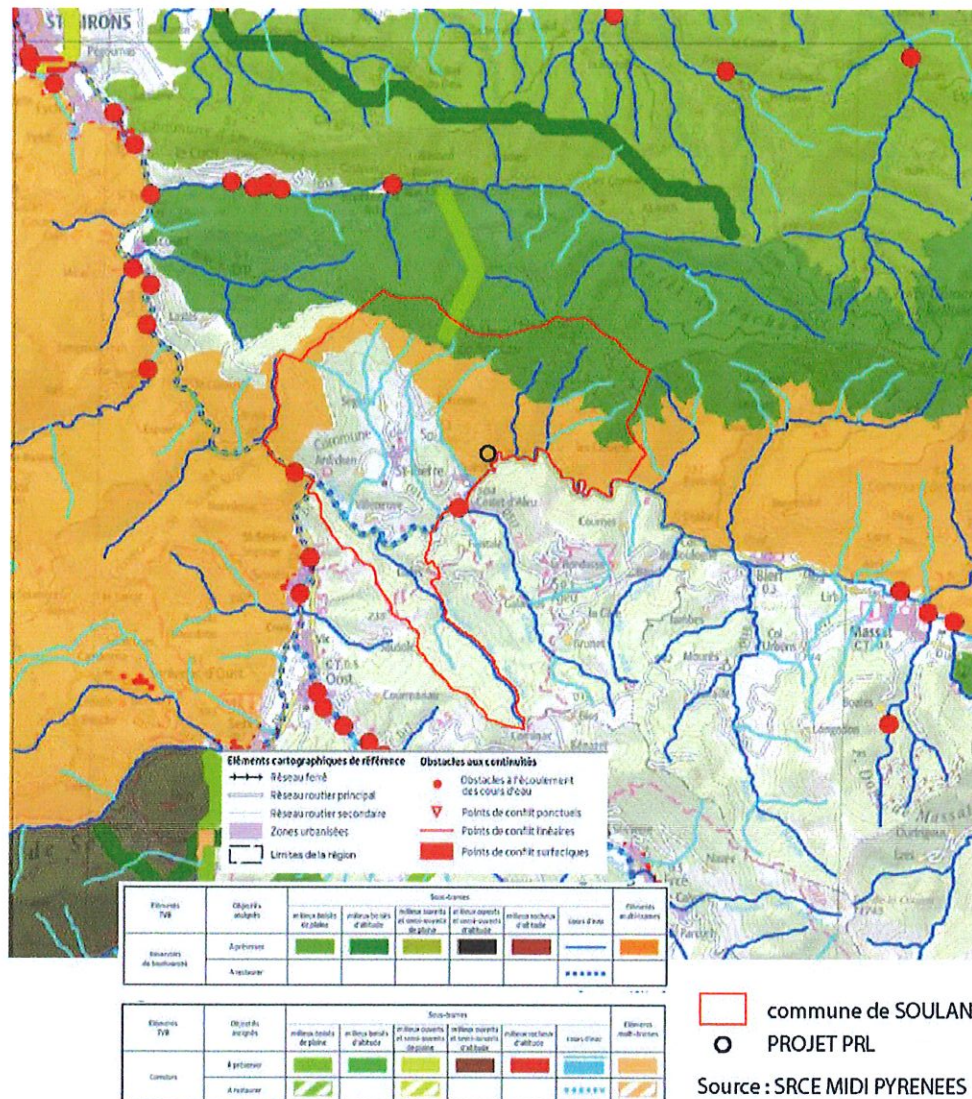
#### ◆ Les corridors écologiques

Le site est située 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 20%), 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.

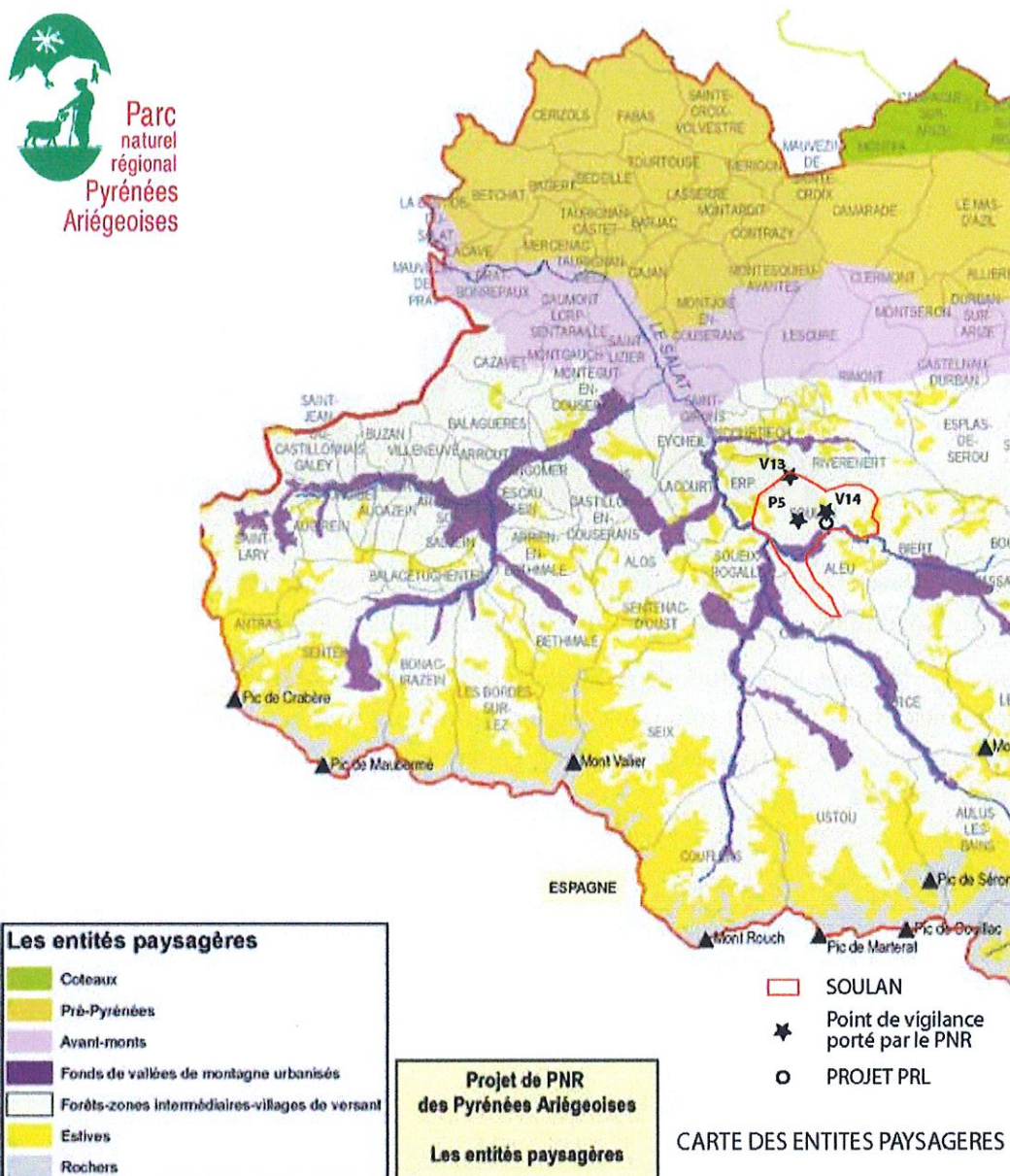




Vue sur le Mont Valier et les Cus d'Aula

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
		Conserver 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 8.3. Mieux valoriser le bois et ses filières
		Maintenir la production fourragère	Article 8.1. Dynamiser et structurer les filières agricoles et agroalimentaires
			Article 8.2. Poursuivre la relance pastorale
		Gérer la fréquentation touristique	Article 8.2. Poursuivre la relance pastorale
	Socioculturel	Améliorer la coexistence des usages	Article 8.1. Dynamiser et structurer les filières agricoles et agroalimentaires
			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 4 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 COMPATIBILITE AVEC LA LOI MONTAGNE

### 4.1 Respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières

2 agriculteurs se partagent la SAU dans le secteur du projet :

- 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 et pastorale 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 ; l'activité agricole est absente du site depuis près de 60 ans,
- × Ni indirectement : pas de perturbation au niveau des accès ; pas d'allongement des temps de parcours ...

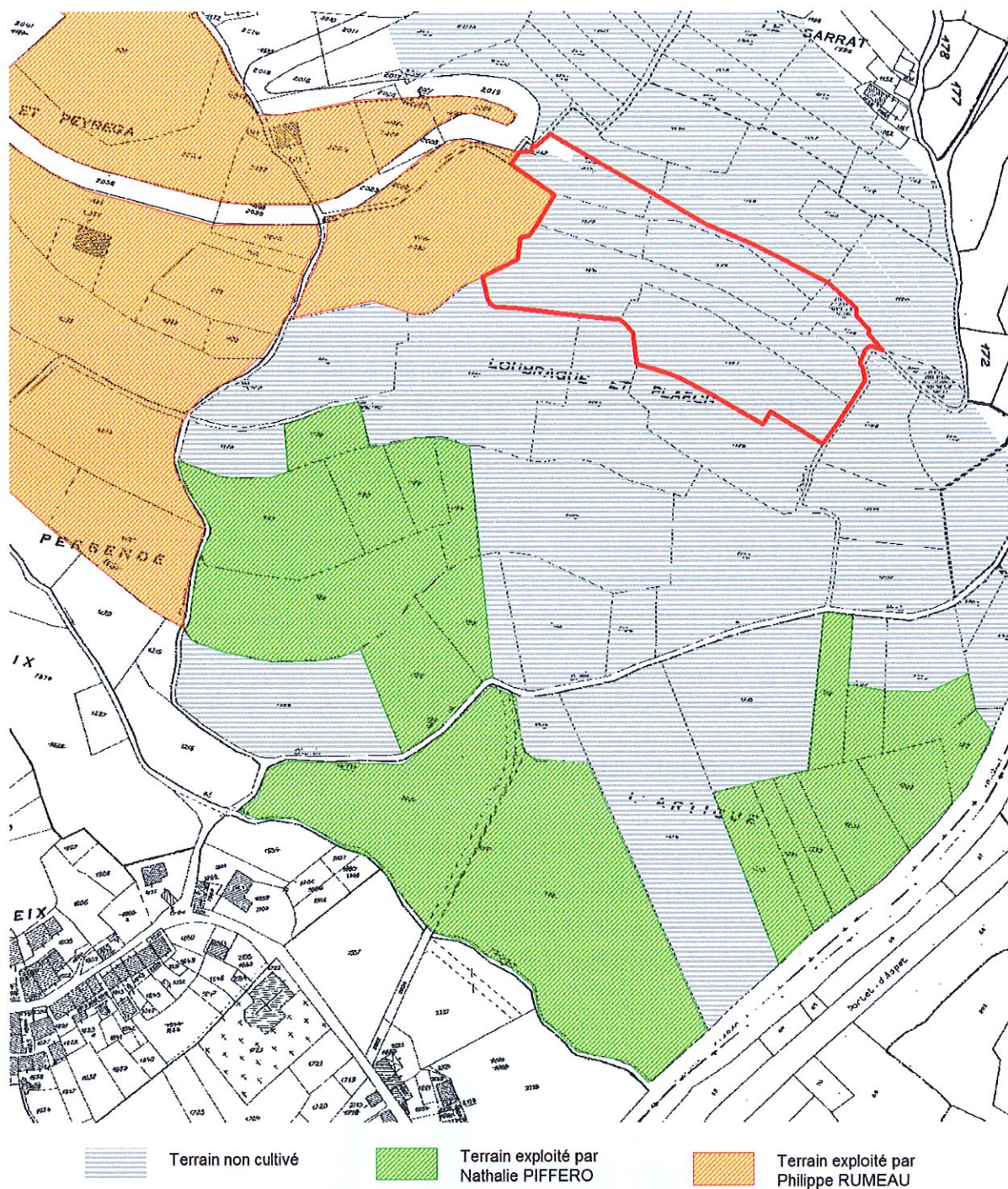
Le projet de parc résidentiel de loisirs respecte les objectifs de protection des terres forestières :

- × Le site est une ancienne plantation d'épicéas plantée au milieu des années 1960, décimée par la maladie, séchée sur pied, et de faible valeur financière comme le montre la photo ci-dessous, qui illustre une parcelle d'épicéas morts à quelques dizaines de mètres au sud du projet :



Plantation d'épicéas séchée sur pied au sud du projet





CARTE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES AUX ABORDS DU PROJET PRL

→ On peut donc considérer que le projet ne remettra pas en cause les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières de la commune de Soulan.



## 4.2 Respect de la préservation des paysages

Partant du constat qu'une partie du hameau de Buleix est en co-visibilité partielle avec le site, et que la sensibilité paysagère est modérée, le projet devra s'intégrer le plus harmonieusement possible dans le paysage. Pour ce faire, les principes suivants ont été retenus :

- × 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 ensemer (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),
- × Ensemer 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.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée pour encadrer l'urbanisation de la zone ; un règlement spécifique (zone AUL) est créé, et doté d'articles visant une bonne intégration du projet dans le site environnant.

→ On peut donc considérer que le projet ne remettra pas en cause la qualité paysagère de la commune de Soulan.

## 4.3 Respect de la préservation du patrimoine naturel

### 4.3.1 Impacts du projet sur les milieux biologiques (habitats, faune, flore, corridors)

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 et les déplacements est donc très faible.

### 4.3.2 Impacts du projet 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 carrées, 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.

→ **Conclusion : Le projet n'impacte que marginalement le patrimoine naturel du site (faune ; flore ; habitats ; corridors).**

#### **4.4 Protection contre les risques naturels**

Il n'existe pas de PPR dans la commune. Le projet n'est pas situé en zone inondable ; aucune donnée concernant les mouvements de terrain, ou les aléas retrait-gonflement des argiles n'est disponible (sites : Picto Occitanie ; Info Terre).

Les risques sismiques sont modérés (classe3).

Le projet est situé à proximité d'un important massif boisé au nord ; les risques d'incendie devront être pris en compte dans la définition du projet.

→ **Conclusion : Le projet prend en compte les risques naturels connus sur le site.**



## 5 CONCLUSION GENERALE

Le projet envisagé est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 du code de l'urbanisme. Il constitue bien à ce titre une dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante, tel que défini à l'article L122.7 du code de l'urbanisme.



