

# COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE LEZE

## SEANCE DU 26 MARS 2025

L'an deux mille vingt cinq, le 26 mars à dix-huit heures trente, le conseil communautaire Arize Lèze, s'est réuni au siège de la communauté, sous la présidence de Monsieur COURNEIL Jean-Claude

Date de convocation : 10/03/2025
Nombre de membres en exercice : 46
Nombre de membres présents : 35
Nombre de procurations : 7
Votes pour : 37
Votes contre : 4
Abstentions : 1

**ETAIENT PRESENTS** : VANDERSTRAETEN François (Artigat), ANTOLINI Dominique (La Bastide de Besplas), PEREIRA-NANTERRE Jérôme (Les Bordes sur Arize), BAZY Jean-Marc (Camarade), COMMENGE Jean-Claude (Campagne sur Arize), SANS Jean-François, ALLEN Vincent (Le Carla Bayle), MOREAUD Rosine (Castéras), COURTIAL Anne (Castex), MAURETTE Carole, ABIVEN Jacques (Daumazan sur Arize), BUFFA Roger (Durfort), BUSATO Philippe (Fornex), ARNAUD François, MILHORAT Nathalie, COUSTURE Eliane (Le Fossat), DEJEAN Jean-Paul (Gabre), COURNEIL Jean-Claude, GRANDET Véronique, LLUIS Claude, LABORDE Jean, SACILOTTO Claudine, DEDIEU Alain, GILAMA Marie, CASTAGNE Dominique (Lézat sur Lèze), BORDALLO Ramon (Loubaut), BERDOU Raymond, MARTINEZ Rolande, SAHL Philippe (Le Mas-d'Azil), DESCUNS Lyliane (Méras), LASSALLE Yvon (Pailhès), MILHORAT Laurent (Sabarat), ALBERO Elisabeth (Sainte-Suzanne), BUOSI Johnny (Saint-Ybars), BUFFA Marie (Villeneuve du Latou).

**ETAIENT ABSENTS** : TEXIER Lionel (Lanoux), FALLICO Gaëtano (Thouars sur Arize), JALOUX Philippe (Villeneuve du Latou).

**ETAIENT EXCUSES** : SARDA Manuel (Artigat), CAMPS Frédéric (Les Bordes sur Arize), CANTEGRIL Jean-Marc (Le Fossat), BLANDINIÈRES Lydia (Lézat sur Lèze), ROUMAT Guy (Le Mas d'Azil), RUMEAU Colette (Monesple), GILLIOT Diane (Montfa), BOY Francis (Saint-Ybars), CAUHAPE Jean-Louis (Sieuras).

**PROCURATIONS**: SARDA Manuel à VANDERSTRAETEN François, CAMPS Frédéric à PEREIRA-NANTERRE Jérôme, CANTEGRIL Jean-Marc à ARNAUD François, BLANDINIÈRES Lydia à SACILOTTO Claudine, ROUMAT Guy à MARTINEZ Rolande, RUMEAU Colette à LASSALLE Yvon, BOY Francis à BUOSI Johnny

**SECRÉTAIRE DE SEANCE** : VANDERSTRAETEN François

**Délibération n° 2025-23 Mise en ligne à la date du retour du visa**

**Objet : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ARIZE LEZE ET ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DES COMMUNES DE DURFORT, PAILHES, SIEURAS ET SAINTE-SUZANNE**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-1 à L.153-30, R. 151-1 et suivants, L163-6 et 7 et R.163-9 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-33 ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle I ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu les statuts de la communauté de communes Arize Lèze ;

Vu la carte communale de Durfort approuvée en date du 06 novembre 2015 ;

Vu la carte communale de Pailhès approuvée en date du 16 juin 2005 ;

Vu la carte communale de Sieuras approuvée en date du 28 mars 2013 ;

Vu la carte communale de Sainte-Suzanne approuvée en date du 04 septembre 2015 ;

Vu le PLUI de l'Arize approuvé le 12 mai 2015 ;

Vu la conférence intercommunale qui s'est tenue le jeudi 16 mai 2019 et qui a permis d'arrêter les modalités de la collaboration entre l'EPCI et les communes ;

Vu la délibération du 26 Juin 2019 portant prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et des modalités de concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi qui s'est tenu le 15 septembre 2022 ;

Vu les réunions de présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi à l'ensemble des élus communaux qui se sont déroulées le 19 avril 2022, le 20 avril 2022, le 11 mai 2022 et le 12 mai 2022 ;

Vu les réunions des comités techniques, les comités de pilotages, les ateliers PLUi et les réunions des Personnes Publiques Associées (PPA) organisées entre 2018 et 2024 ;

Vu la concertation qui s'est déroulée durant l'élaboration du PLUi et le bilan de cette concertation ;

Vu la délibération du 28 Février 2024 portant sur le bilan de la concertation et l'arrêt du Plan Local d'urbanisme intercommunal Arize Lèze ;

Vu l'arrêté du Président du 14 août 2024, prescrivant l'enquête publique unique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Arize Lèze, sur l'abrogation des cartes communales de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne, sur les périmètres délimités des abords des monuments historiques sur les communes de Daumazan-sur-Arize, Fornex, Lézat-sur-Lèze, Mas-d'Azil, Pailhès, Sabarat et Saint-Ybars et sur la révision des zonages assainissement des communes du Carla-Bayle, Castéras et du Mas-d'Azil ;

Vu les avis rendus par les différentes personnes publiques associées (PPA) ;

Vu l'enquête publique relative au PLUi Arize Lèze, à l'abrogation des cartes communales, aux périmètres délimités des abords et à la révision des zonages assainissement qui s'est déroulée du 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024 ;

Vu le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête ;

Vu le comité de pilotage du PLUi du 16 septembre 2024 portant sur l'analyse des avis PPA ;

Vu la conférence intercommunale des maires du 10 décembre 2024 préalable à l'approbation du PLUi,

Monsieur LAURENT MILHORAT, Vice-Président en charge de l'urbanisme et de l'habitat, rappelle les objectifs de la révision du PLUI de l'Arize sur l'intégralité du territoire intercommunal. Il indique que cette révision est nécessaire pour les raisons suivantes :

- 1- Permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des spécificités agricoles, paysagères et culturelles du territoire, et du maintien de la biodiversité et des espaces naturels en :
  - favorisant la réhabilitation des logements vacants et la reconquête des centres anciens et ruraux,
  - suscitant et relançant l'attractivité démographique du territoire par la mise en place des conditions nécessaires (services, activités...) à l'accueil d'une nouvelle population,
  - encourageant une offre de logement diversifiée adaptée à la demande des différentes catégories de populations (jeunes, familles, personnes âgées,...) afin que chacun puisse y trouver sa place,
  - préservant l'atout déterminant que constitue le cadre de vie offert par le territoire,
- 2- Prendre en compte l'urgence climatique et le respect de l'environnement en :
  - s'appuyant sur les trames vertes et bleues pour préserver les corridors écologiques,
  - privilégiant une gestion économe de l'espace,
  - intégrant le bilan énergétique du territoire et en incitant aux « déplacements doux » respectueux de l'environnement,
  - créant des conditions d'implantation du bâti favorisant les économies d'énergie,

- 3- Orienter le développement du territoire de façon équilibrée entre l'urbain et le rural en définissant des grands projets d'équipements et de services afin d'établir un maillage du territoire au bénéfice de la population et du tourisme de séjour;
- 4- Mettre en valeur et réhabiliter un patrimoine riche et diversifié.

Au regard de ces objectifs, après une phase de diagnostic et d'échanges avec les communes, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues lors du conseil communautaire du 15 septembre 2022.

Le PADD s'articule autour de 3 axes stratégiques, eux-mêmes déclinés en 15 objectifs :

- Axe 1 : Un territoire en évolution constante au service de sa population
  - Afficher une volonté d'accueil de population ambitieuse mais raisonnée
  - Diversifier l'offre en logements en l'adaptant aux besoins des habitants
  - Définir un projet de développement adapté aux enjeux du changement climatique et de santé publique
  - Offrir un maillage en équipements et services de qualité pour tous
  - Faire du « Bien vivre ensemble » une priorité du territoire pour assurer l'intégration des nouvelles populations
- Axe 2 : Un cadre de vie préservé source d'économie et d'attractivité
  - Protéger l'agriculture et accompagner son évolution
  - Développer et renforcer les filières économiques du territoire
  - Poursuivre et accompagner le développement des activités touristiques et de loisirs
  - Conforter l'offre commerciale du territoire
  - Faciliter les déplacements du quotidien et améliorer l'accessibilité du territoire
- Axe 3 : Des enjeux à prendre en compte pour garantir un développement durable et harmonieux
  - Préserver les écosystèmes en s'appuyant sur la trame verte et bleue
  - Réduire l'impact des activités humaines sur les espaces naturels et agricoles
  - Valoriser les ressources paysagères et patrimoniales du territoire
  - Apporter de la qualité au sein des espaces urbanisés
  - Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques

Considérant qu'un dialogue permanent a été conduit avec les 27 communes pour élaborer ce document ;

Considérant les différentes modalités de concertation qui ont été mises en œuvre durant toute la phase d'élaboration du document d'urbanisme, notamment :

- Affichage du calendrier d'élaboration du PLUi dans les mairies et au siège de la Communauté de Communes Arize Lèze (CCAL)
- Développement et mise à jour permanente d'une partie dédiée au PLUi sur le site internet de la Communauté de Communes
- Présentation de l'avancement du dossier sous forme d'articles, notamment dans le journal intercommunal
- Mise en place d'une exposition présentant les résultats des études et les orientations retenues pour le territoire
- Mise à disposition au public de registres où toutes les observations pourront être consignées, au siège de la Communauté de Communes, dans les 27 mairies et sur le site internet
- Réponses apportées à chacune des observations ou remarques inscrites dans ces registres dans le bilan de la concertation qui sera mis à disposition sur le site internet et, sous la forme papier, au siège de la Communauté de Communes avant d'être versé au dossier d'enquête publique

- Organisation, en phase de travail sur la définition du projet de territoire, et en amont de l'arrêt de projet, de réunions publiques sur chacun des secteurs définis autour des 4 bourgs centres du territoire (Daumazan-sur-Arize, Le Fossat, Le Mas-d'Azil, Lézat-sur-Lèze)
- Réalisation d'un dossier de synthèse des différentes études qui sera diffusé via ce site internet
- Mise en ligne du dossier d'enquête publique dès que possible sur internet

Considérant que les modalités de l'enquête publique ont été accomplies ;

Considérant que le projet de PLUI Arize Lèze a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) puis soumis à enquête publique avant son approbation ;

Considérant que le projet du PLUI Arize Lèze a été soumis à une évaluation environnementale ;

Considérant l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) ;

Considérant le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ayant émis le 2 décembre 2024, après mise en œuvre des dispositions de l'article R123-20 du code de l'environnement, un avis favorable assorti de 13 réserves et 6 recommandations :

- Réserve n°1 : intégrer au PLUI les évolutions auxquelles la CCAL a annoncé son intention de donner une suite favorable dans son mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques Associées et de la MRAE, ainsi que dans son mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse de l'enquête publique.
- Réserve n°2 : prendre en compte les mesures de reclassement de parcelles ou parties de parcelles qui seraient acceptées par la CCAL à la suite des observations du public et/ou des demandes de la commission d'enquête exprimées dans les Volumes 2 et 3 du Rapport d'enquête, recalculer sur cette base la consommation foncière prévisionnelle pour l'habitat, et diminuer en conséquence la superficie globale des zones AU.
- Réserve n°3 : prendre en compte le Permis d'Aménager délivré en octobre 2024 par le maire du Fossat au profit de la SAS Foncière de Pourgues,
- Réserve n°4 : supprimer la règle inscrite à l'article VI – 1 du Règlement, stipulant que « La longueur maximale de l'accès à une construction en second rang ne doit pas dépasser 80 m par rapport à la voie publique ou privée ouverte à la circulation jusqu'à l'entrée du bâtiment construit ».
- Réserve n°5 : supprimer la règle inscrite à l'article V-6 du Règlement dans les zones UC « Centres historiques et tissus anciens des bourgs », dans les zones UX, zones d'activités économiques et dans les zones UE, zones d'équipements. La commission demande que le ratio de pleine terre soit justifié au rapport de présentation pour les zones UP et AU, et en tout état de cause fixé au maximum à 30 % dans ces zones.
- Réserve n°6 : reclasser en zone Agricole les friches agricoles dont l'exploitation est en cours de reprise sans limiter ce reclassement aux parcelles déjà effectivement remises en culture, en application des orientations inscrites au PADD,
- Réserve n°7 : reclasser en zone A la zone Ap créée dans la plaine agricole de Ségobère à La Bastide de Besplas, non justifiée au projet de PLUI et utilisée en dehors de son objet.
- Réserve n°8 : corriger le tracé des emplacements réservés pour itinéraires de randonnée, de telle sorte que leur délimitation soit assez précise pour permettre de localiser tant la servitude d'urbanisme qui en résulte que le droit de délaissement du propriétaire. A défaut, supprimer ces emplacements réservés.
- Réserve n°9 : au Carla Bayle, reclasser les parcelles ZC 95 et 96 de façon compatible avec leur usage actuel.
- Réserve n°10 : supprimer dans le Règlement des zones UX la règle « Les installations de panneaux solaires sur toiture doivent être réalisées sur des plans de toiture non directement visibles depuis le domaine public ».
- Réserve n°11 : supprimer du Règlement des zones A et N les clauses instaurant une interdiction de portée générale des installations d'énergie renouvelable hors agrivoltaïques. Cette interdiction n'est pas justifiée au rapport de justification des choix et ne respecte pas l'article L151-42-1 du Code de l'urbanisme.
- Réserve n°12 : deux OAP pavillonnaires seront situées en zone d'assainissement collectif à l'issue de la présente enquête publique qui comporte la modification du zonage d'assainissement des communes concernées : OAP 5 à Castéras, et OAP 11 au Mas d'Azil. Modifier en conséquence la rédaction des OAP. Modifier également leurs schémas d'aménagement si un réseau privé de collecte des eaux usées est pertinent au bas des parcelles (notamment au Mas d'Azil, où le réseau public d'assainissement ne dessert qu'une partie de l'OAP).
- Réserve n°13 : l'OAP 6 à Castex est en zone d'assainissement non collectif, alors que le plan des réseaux actuels annexé au projet de PLUI montre que l'OAP serait déjà desservie par un réseau gravitaire. Mettre le plan des réseaux et l'OAP en cohérence.

- Recommandation 1 : reclasser en zone Agricole les friches agricoles dont la vocation agricole n'a pas disparu, sur la base des déclarations PAC 2020 ou, si possible, 2014.
- Recommandation 2 : Evaluer l'impact de l'interdiction d'étendre un bâtiment d'habitation existant en zone Ap ou de lui adjoindre une annexe, et, le cas échéant, autoriser au Règlement les évolutions permettant l'entretien du bâti et de ses dépendances.
- Recommandation 3 : Evaluer l'impact de l'interdiction de construire un nouveau bâtiment d'exploitation, de transformation, de stockage ou de commercialisation des produits de l'exploitation en zone Ap, et privilégier de renforcer les règles d'intégration architecturale et paysagère de ce bâti plutôt que son interdiction.
- Recommandation 4 : programmer une petite ZAE au Fossat, de moins d'un hectare, sur les terrains situés en bord de la route D 919 entre la ville et l'usine boulangère.
- Recommandation 5 : concernant l'aménagement des sites AENR, prévoir au Règlement du PLUi ou à la mise au point des dossiers de demande de permis de construire :
  - de ne clore le site qu'en plusieurs tenants formant entre eux des corridors d'au moins 10 mètres de large, ou 2x10 m si ces corridors se situent de part et d'autre d'un ruisseau,
  - de prévoir à intervalles réguliers des passages à petite faune dans la clôture de l'extension du parc, et de les ajouter dans la clôture des parcs actuels,
  - d'interdire les tranchées de grande longueur à fond de sable continu, qui drainent les îlots humides, et d'imposer sur leur parcours des bouchons de terre étanches, sans fond de sable, pour interrompre les drains.
- Recommandation 6 : reprendre le recensement des linéaires et éléments identifiés au titre du patrimoine écologique et paysager, pour une incorporation au PLUi lors de sa prochaine modification. Définir un indicateur de suivi de l'évolution de ces linéaires protégés.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Vice-Président en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat

Après en avoir débattu, le Conseil Communautaire :

### **Décide**

- D'approuver le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Arize Lèze, modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- D'approuver l'abrogation des cartes communales des communes de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne,
- De transmettre la présente délibération au Préfet de l'Ariège pour finaliser l'abrogation conjointe desdites cartes communales,
- D'informer que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage, pendant un mois, au siège de la Communauté de communes Arize-Lèze et dans chaque mairie des Communes membres et que mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ; elle sera également publiée au Recueil des actes administratifs de la Communauté de communes Arize-Lèze,
- D'informer que l'abrogation des cartes communales des communes de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne prendra effet à compter du jour où la présente délibération en tant qu'elle approuve le plan local d'urbanisme intercommunal deviendra exécutoire,
- D'autoriser le Président à signer toutes les pièces relatives à ces opérations,
- Dire que le dossier de PLUi tel qu'approuvé par le conseil communautaire peut être consulté au siège de la Communauté de communes Arize-Lèze aux heures et jours habituels d'ouverture, en application de l'article L.153-22 du code de l'urbanisme et qu'il sera versé sur le site Géoportail national de l'urbanisme.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLUi, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications ;
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 31/03/2025

Reçu en préfecture le 31/03/2025

Publié le

ID : 009-200066223-20250326-DE\_2025\_23-DE



Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme.

Le secrétaire de séance,  
VANDERSTRAETEN François

Le Président,  
COURNEIL Jean-Claude