

## PROCES-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 26 MARS 2025 A 18 H 30 AU FOSSAT

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

**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

### **ORDRE DU JOUR:**

- 1- Approbation du procès-verbal du conseil communautaire du 6 mars 2025
- 2 – Approbation du PLUi Arize-Lèze

### **Questions Diverses**

### **Informations diverses**

Monsieur Le Président souhaite la bienvenue aux deux nouveaux délégués communautaires : Jérôme PEREIRA pour la commune des Bordes sur Arize et Johnny BUOSI pour la commune de Saint-Ybars.

## 1 - APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 6 MARS 2025

► Le Président propose à l'assemblée d'approuver le procès-verbal du conseil communautaire du 6 mars 2025

**L'assemblée procède au vote pour l'approbation du procès-verbal du conseil communautaire du 6 mars 2025**

42 votants	Votes pour	38	Votes contre	0	Abstentions	4
------------	------------	----	--------------	---	-------------	---

## 2 – APPROBATION DU PLUi ARIZE-LEZE

Monsieur le Président donne la parole à Laurent MILHORAT, Vice-Président en charge de l'urbanisme et de l'habitat, afin de présenter à l'assemblée les éléments constitutifs de l'approbation du PLUi Arize Lèze et abrogation des cartes communales de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne (projet de délibération joint à la convocation).

LAURENT MILHORAT, rappelle les objectifs, les raisons et les enjeux de la révision du PLUi de l'Arize, qui ont abouti après 6 années de travail à l'approbation du PLUi.

Il explique qu'il ne s'agit pas de refaire le contenu du PLUi ni de reprendre les enjeux du PADD lors de la séance mais explique la possibilité de revenir sur les remarques des Personnes Publiques Associées. (pièce transmise lors de la convocation et présentée aux délégués).

Ramon BORDALLO regrette de ne pas avoir lu le Règlement avant car il comporte des incohérences qui risquent d'être reprochées.

Il indique que le projet de Carrefour au Fossat est situé en zone rouge du PPR.

Jean Claude COURNEIL précise que la zone à risque ne représente qu'une infime partie sur l'emprise totale.

Laurent MILHORAT rappelle l'obligation de conformité du Permis de Construire du Carrefour avec le nouveau PLUi.

Lucie RENARD de CITTANOVA explique qu'il ne s'agit pas d'un bâtiment résidentiel mais des aménagements conformes au PPR tels que des parkings.

Jean François SANS s'étonne de la possibilité d'aménager des parkings en zone rouge.

Laurent MILHORAT explique que les PPR ont chacun leur particularité et leurs contraintes.

Lucie RENARD présente un document synthétique concernant le cadre législatif, le retour sur la consultation et les pièces modifiées pour l'approbation.

Elle indique que les PPA ont unanimement distingué la qualité du projet élaboré hormis la Chambre d'agriculture qui a émis un avis défavorable malgré les diverses rencontres qui paraissaient positives.

Elle fait allusion à la zone Agricole Protégée sur La Bastide de Besplas en accord avec l'architecte des bâtiments de France.

Laurent MILHORAT explique la difficulté de la procédure pour concilier avis des PPA et souhaits des élus.

Carole MAURETTE propose de questionner les services concernant l'obligation incompréhensible d'une unité foncière agricole totale pour autoriser la constructibilité.

Lucie RENARD précise que le Préfet a donné son accord concernant les dérogations sur zones urbaines ou à urbaniser notamment concernant les communes avec RNU en vigueur.

Jean Claude COMMENGE exprime son incompréhension sur le refus de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sur la Commune de Campagne.

Laurent MILHORAT rappelle que la communauté de communes a défendu le dossier concerné mais précise la problématique de la zone rouge du PPR impactant la constructibilité.

Il indique, à ce titre, l'intérêt et l'opportunité d'engager, dans certains cas, la révision des PPR.

Il rappelle l'interdiction d'aménager une grange en habitat en zone rouge.

Raymond BERDOU indique que ce problème est généralisé sur de nombreux centres-bourgs du territoire.

Roger BUFFA souhaite savoir si les communes doivent délibérer concernant l'abrogation des cartes communales.

Lucie RENARD répond par la négative.

Dominique ANTOLINI indique que le Périmètre Protégé des Abords (PDA) sur La Bastide de Besplas ne semble plus se justifier et que son abrogation n'est pas possible.

Lucie RENARD exprime la possibilité que la DRAC ne possède pas les documents nécessaires.

Elisabeth ALBERO s'interroge l'absence de PDA concernant l'église de Sainte-Suzanne.

Dominique ANTOLINI indique qu'il pourrait s'agir d'une problématique similaire à La Bastide.

Obéline PANIE-DUJAC s'étonne de l'absence de sollicitation de la commune durant la conception des PDA.

Elisabeth ALBERO rappelle qu'elle avait abordé le sujet en réunion.

Laurent MILHORAT rappelle que l'élaboration des PDA dépend d'une compétence communale et non intercommunale et que l'ensemble des communes avait délibéré.

Lucie RENARD rappelle les modalités de mise en oeuvre, le rapport avec les 409 contributions et les conclusions de l'enquête publique, assorties de 13 réserves et de 6 recommandations.

François VANDERSTRAETEN évoque la problématique des clôtures transparentes dans les PPR de Artigat.

Anne COURTIAL alerte sur une correction à effectuer sur le règlement de la zone Up, il s'agit de mettre un « moins » à la rédaction « à moins de 50 m<sup>2</sup> ».

Laurent MILHORAT suggère une correction à effectuer concernant la zone AUE de Sabarat relative à la Maison de la Chasse.

Ramon BORDALLO exprime ses critiques concernant le document identifiant le potentiel de zones photovoltaïques transmis par la préfecture et notamment l'aberration du logiciel de la chambre d'agriculture.

Carole MAURETTE indique que ces incohérences sont volontaires.

Lucie RENARD explique la possibilité de modifications de ces zonages après approbation du PLUi.

Obéline PANIE-DUJAC confirme l'incohérence de certains zonages identifiés par la chambre d'agriculture.

Yvon LASSALLE déplore également le contenu du document cadre de la chambre d'agriculture, il suggère aux communes de délibérer pour interdire en attente du refus du Préfet.

Laurent MILHORAT précise que les communes n'ont pas la main sur le sujet et que seul Le Préfet peut décider.

Obéline PANIE-DUJAC informe que la communauté de communes est le seul EPCI à avoir réfléchi et à avoir proposé des modifications qui ont déplu à la chambre d'agriculture.

Ramon BORDALLO suggère de promouvoir le photovoltaïque sur toiture plutôt que dans les champs.

Carole MAURETTE s'interroge sur la gêne occasionnée par le photovoltaïque et sur l'indifférence des constructions en zone d'activité.

Obéline PANIE-DUJAC évoque les différences de représentations des cours d'eau entre les cartes anciennes et contemporaines.

Laurent MILHORAT invite l'assemblée à garder les anciennes cartes et à patienter jusqu'à la prochaine crue.

Lucie RENARD indique la création d'un sous-secteur en zone ULa permettant d'appréhender les enjeux de constructions spécifiques de la résidence touristique du Carla Bayle.

Elle informe de l'extension justifiée de la Zone Ap sur La Bastide de Besplas depuis l'Arrêt.

Dominique ANTOLINI exprime ses remerciements pour la prise en compte de l'argumentaire de protection.

Lucie RENARD aborde les réserves formulées par la commission d'enquête sur le sujet.

Dominique ANTOLINI liste les nombreuses justifications démontrant l'intérêt collectif de la Zone Agricole Protégée. Elle ajoute que l'enjeu de protection est réel.

Ramon BORDALLO interroge sur le risque de procès.

Dominique ANTOLINI confirme la probabilité de menace sur le PLUi mais affirme pouvoir contrer les attaques potentielles sur la zone Ap.

Lucie RENARD alerte toutefois sur les remarques argumentées par la commission d'enquête.

Laurent MILHORAT déplore le comportement « juge et parti » des commissaires enquêteurs.

Lucie RENARD présente l'accroissement du nombre de "changements de destination" entre le dossier d'arrêt (81) et l'approbation (107).

Laurent MILHORAT annonce la tenue d'une réunion du SDIAU le jeudi 27 mars dans la même salle. Il exprime son souhait d'organiser une rencontre avec le SDIAU pour leur rappeler que l'EPCI a approuvé un PLUi opérationnel avec une volonté affirmée de densification.

Ramon BORDALLO rappelle que l'EPCI vote les règles qui doivent être strictement appliquées par le SDIAU.

Laurent MILHORAT indique que le nouveau règlement du PLUi est plus ouvert que celui trop restrictif de l'ancien PLUi de l'Arize mais qui ne permettra pas de faire n'importe quoi.

Ramon BORDALLO souligne la beauté des façades multicolores sur Le Carla, il manifeste son intérêt à « tolérer » plutôt que « interdire ».

Roger BUFFA alerte sur le fait que « tolérer » implique « accepter ».

Laurent MILHORAT évoque la capacité à engager une prompt modification simplifiée du document en cas de besoin.

Lucie RENARD précise que le document est figé durant 6 mois pour le règlement et pour un minimum de 1 an concernant la constructibilité dans le cadre d'une procédure avec enquête publique.

Ramon BORDALLO s'interroge sur l'OAP thématique.

Lucie indique l'obligation de compatibilité avec les OAP.

Obéline PANIE-DUJAC précise que l'OAP thématique est une pièce clé du PLUi.

Elle suggère la tenue d'une réunion de présentation du nouveau PLUi aux secrétaires de mairies.

Ramon BORDALLO relate une problématique avec le SDIAU sur Loubaut.

Laurent MILHORAT annonce la création d'une Bande Dessinée descriptive des procédures de droits aux sol à l'attention des habitants.

Ramon BORDALLO suggère un contenu plus léger que celui du règlement.

Laurent MILHORAT explique que le nouveau PLUi a été conçu en s'inspirant de l'expérience malheureuse du PLUi de l'Arize.

Jean Claude COMMENGE s'étonne de l'interdiction de planter des oliviers.

Lucie RENARD explique qu'il est effectivement déconseillé certaines plantes allergènes.

Dominique ANTOLINI s'inquiète de devoir interdire des plantations allergènes.

Ramon BORDALLO indique qu'il serait préférable de planter des espèces robustes ou rentables vu le chaos.

Lucie RENARD rappelle l'existence d'un plaquette d'aide au débroussaillage.

Jacques ABIVEN souhaiterait connaître l'auteur de la carte.

Lucie RENARD indique que la préfecture est à l'origine de la carte des servitudes publiques afin de lutter contre les risques incendie.

Raymond BERDOU relate les critiques concernant la coupe d'arbres.

Dominique ANTOLINI souhaiterait connaître les modalités d'affichage de la délibération.

Lucie RENARD appelle à un retour de preuves d'affichage par les communes.

Laurent MILHORAT expose les modalités d'affichage de la délibération.

Ramon BORDALLO indique qu'il votera contre l'approbation du PLUi par incompréhension du contenu du règlement.

Laurent MILHORAT précise qu'il a participé à 80 réunions concernant l'élaboration du PLUi depuis 2021.

Il rappelle que 4 techniciens de CITTANOVA sont intervenus.

Ramon BORDALLO exprime son profond respect pour le travail réalisé depuis 10 ans et regrette son manque d'attention à la rédaction du règlement.

Il regrette l'absence de référence sur le domaine des catastrophes naturelles.

Yvon LASSALLE relève une erreur sur la page 1 de la délibération concernant la date d'approbation de la carte communale de Pailhès.

Il aborde le sujet des habitats alternatifs pour lesquels l'ensemble des communes est concerné.

Il regrette que les élus fassent « l'autruche » et rappelle qu'il avait engagé un débat pour lequel seule la commune de Castex avait répondu.

Laurent MILHORAT souligne le manque d'enthousiasme effectif pour le sujet et s'interroge sur les procédures d'interdiction.

Il propose une réunion thématique sur le sujet où chacun pourra s'exprimer.

Raymond BERDOU exprime sa crainte de voir abandonné le sujet dès que le PLUi sera voté.

Laurent MILHORAT explique qu'il s'agira de discuter mais rappelle que le Maire peut faire détruire une construction illégale ou sans autorisation.

Ramond BORDALLO ironise « ils nous 'emmerdent' ceux qui n'ont pas les moyens »

Laurent MILHORAT rappelle que le règlement s'applique à l'ensemble de la population.

Il alerte sur le fait du devoir de secours incendie sur des habitations illégales sans autorisation d'urbanisme.

Ramon BORDALLO appelle les délégués à s'interroger sur le devenir des gens concernés.

Laurent MILHORAT informe qu'un unique STECAL a été demandé sur la commune de Pailhès et qu'aucune sollicitation n'a été exprimée sur Loubaut.

Anne COURTIAL précise que les demandes proviennent des habitants concernés et sont adressées directement à la mairie.

Carole MAURETTE rappelle que le PLUi est encadré par la Loi ALUR et que la réglementation doit être respectée sans avoir la possibilité de construire partout.

Elle indique qu'il s'agit de différencier des habitats alternatifs comme choix de vie ou comme choix financier.

Elle désapprouve le discours faisant passer les élus communautaires comme 'anti pauvres' méprisant les personnes sans moyens.

Raymond BERDOU précise qu'il n'y a pas que des gens pauvres qui se logent dans ces habitats illicites.

Il ajoute que certains se moquent des institutions à outrance.

Lucie RENARD explique que le sujet a été abordé dans les réunions publiques.

Il indique la possibilité de rédiger un courrier pour prévenir les contrevenants de leurs situations irrégulières.

Elle précise qu'il faudrait créer 250 STECAL pour régulariser ces situations.

Elle rappelle, toutefois, la possibilité de régularisation en zone urbaine mais l'impossibilité d'offrir des nouvelles zones constructibles en secteurs isolés.

Laurent MILHORAT informe du nombre important d'irrégularités sur le territoire Arize Lèze et ajoute que les contrevenants sont surveillés par la préfecture.

Il alerte sur le fait qu'en matière d'urbanisme, les décisions relèvent de la responsabilité personnelle du maire et non de la personnalité morale.

Roger BUFFA déplore un caractère à 2 vitesses en matière d'urbanisme tendant à autoriser les habitats alternatifs mais encadrant, à contrario, de façon contraignante la constructibilité "légale" dans le règlement du PLUi.

Laurent MILHORAT suggère la mise en place d'une police de l'urbanisme à l'échelle intercommunale afin de faire respecter le règlement pour tous sur tout le territoire.

Ramon BORDALLO exprime sa perplexité sur la devise « liberté, égalité, fraternité ».

Laurent MILHORAT invite Ramon BORDALLO à accepter une différence d'appréciation entre les problématiques sur Loubaut et celles sur Sabarat.

Ramon BORDALLO indique que les agriculteurs se plaignent des normes européennes.

Laurent MILHORAT suggère à Ramon BORDALLO de ne pas confondre Union Européenne et Communauté de Communes Arize Lèze.

Raymond BERDOU demande de ne pas généraliser concernant la perception de l'Europe par les agriculteurs surtout au regard des subventions encaissées.

Jean François SANS annonce une nouvelle réglementation préfectorale sur la cabanisation.

Dominique ANTOLINI met en évidence l'intérêt pour une application uniformisée des autorisations .

Laurent MILHORAT explique qu'une police intercommunale de l'urbanisme permettrait de protéger le maire en tant que personne.

Jean Claude COURNEIL évoque plutôt une équité d'application dans les avis du SDIAU.

François VANDERSTRAETEN indique qu'il ne reviendra pas sur sa position.

Il relate l'expérience d'une famille ayant acquis un terrain pour construire une maison qui n'est plus constructible à présent.

Il souhaiterait, à ce titre, que l'Etat assume et indemnise les riverains.

Il dénonce, à contrario, la subvention octroyée par la communauté de communes à la pharmacie de Saint-Ybars.

Laurent MILHORAT rappelle que le PLUi n'est pas figé.

Raymond BERDOU explique que l'élaboration d'un PLUi reste un exercice périlleux et exprime ses félicitations et sa gratitude au Président de la commission, aux salariés et à Lucie.

Il indique qu'un modèle parfait n'existe pas et exprime son insatisfaction pour la commune du Mas d'Azil

Il déplore que certains terrains classés constructibles sans projet durant 20 ans, font l'objet, à présent, d'ambition de constructions.

Il déplore de ne pas pouvoir répondre à toutes les demandes au regard de l'application de la loi.

Jean Claude COURNEIL indique que de nombreux propriétaires ont cru à une spéculation foncière depuis 15 ans mais explique qu'il semble se confirmer une baisse du prix de l'immobilier.

Laurent Millhorat informe que la loi impose de refaire un point dans 3 ans, il s'agira alors de faire un bilan des constructions sur les 37 hectares mobilisés. Il suspecte de probables surprises.

Jean Claude COMMENGE déplore les contraintes de la loi ZAN et indique qu'une autre méthodologie aurait pu être mise en œuvre en laissant la place à plus de souplesse.

Il expose un exemple consistant à faire basculer sur les zones libres de Campagne les installations d'entreprises dès que la zone d'activité de Daumazan aurait été remplie.

Il exprime également ses félicitations pour le travail accompli malgré ses prises de position et confirme qu'il s'abstiendra pour le vote.

► Monsieur Le Président propose à l'assemblée de prendre une délibération afin d'approuver le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Arize Lèze et d'abroger les cartes communales de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne et l'autoriser à signer toutes les pièces relatives à ces opérations.

**L'assemblée procède au vote pour approuver le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Arize Lèze, abroger les cartes communales de Durfort, Pailhès, Sieuras et Sainte-Suzanne et autoriser Le Président à signer toutes les pièces relatives à ces opérations.**

42 votants	Votes pour	37	Votes contre	4	Abstentions	1
------------	------------	----	--------------	---	-------------	---

Monsieur Le Président explique qu'il s'agit également d'approuver les nouveaux périmètres délimités des abords (PDA) des communes de Daumazan, Fornex, Le Mas-d'Azil (un PDA en centre-bourg, un PDA zone grotte MHC), Lézat sur Lèze, Pailhès, Sabarat et de Saint-Ybars soumis à l'enquête publique concernant le PLUi Arize Lèze. (Dossiers fournis lors de la convocation)

Il indique qu'un arrêté du Préfet de Région validera définitivement cette modification, qui sera annexée au PLUi en tant que servitude d'utilité publique.

► Monsieur Le Président propose à l'assemblée d'approuver les périmètres délimités des abords des communes de Daumazan, Fornex, Le Mas-d'Azil (un PDA en centre-bourg, un PDA zone grotte MHC), Lézat sur Lèze, Pailhès, Sabarat et de Saint-Ybars.

**L'assemblée procède au vote pour approuver les périmètres délimités des abords des communes de Daumazan, Fornex, Le Mas-d'Azil (un PDA en centre-bourg, un PDA zone grotte MHC), Lézat sur Lèze, Pailhès, Sabarat et de Saint-Ybars.**

42 votants	Votes pour	41	Votes contre	0	Abstentions	1
------------	------------	----	--------------	---	-------------	---

QUESTIONS DIVERSES

*Le secrétaire séance,*

*Le Président,*

INFORMATIONS DIVERSES

*[Signature]*

*[Signature]*