



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'ARIEGE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'OLMES
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 23 juillet 2025

Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire

N° 99/2025

OBJET : Prescription de modification de droit commun n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes, approuvé le 29 janvier 2025 pour circonscrire les modifications de la zone UL_{MDO} aux parcelles concernées par le recours contentieux à titre conservatoire de la SEIMO sur le lotissement des Myrtilles à la station des Monts d'Olmes, commune de Montferrier

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 juillet à 18 heures, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes, régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre suffisant pour délibérer conformément à la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Marc SANCHEZ.

Présents : Mesdames ALLABERT Emilie, ARNAUD Marie-Claire, BERTRAND Béatrice, BLAZY Chantal, GUARINOS Valérie, MARECHAL Christine, MOULIN Claudine, PEREIRA Cécile, RICHOU Geneviève et Messieurs CAMPOS Richard, CAROL Jacques, CAZENAVE Patrick, DES Claude, DUROUDIER Jérôme, FAREZ Franck, FERRIÉ Patrick, GALLOIS Marc, GAST Erald, HOAREAU François, LAFFONT Hervé, MIQUEL Raymond, MOREREAUX Michel, MORETTO Richard, ROSSI Jean-Louis, SABATIER Michel, SANCHEZ Marc, SAYDAK William, TORRECILLAS Jean-Luc.

Procurations :

Madame ZERAOUA Fatiha donne procuration à Madame BERTRAND Béatrice
Monsieur ROY Jacky donne procuration à Monsieur DUROUDIER Jérôme
Monsieur FAUCONNET Patrice donne procuration à Monsieur MIQUEL Raymond
Monsieur GIRMA Marcel donne procuration à Madame ARNAUD Marie Claire

Absents : Mesdames CUBILIE Dominique, DARDENNE Sandrine, GUERRERO Sylvia, GUTIEREZ Pierrette, PUJOL Michèle, et Messieurs BARRATHIEU Hadrien, BARRAU-HILLOT Jean, DIGOUDE Nicolas, LAFFONT Frédéric, LAFFONT Patrick, PINHO-TEIXEIRA Xavier, POPLINEAU Christian, PUJOL Roland, SGOBBO Gérald, VOEGELI Bernard.

Conformément à l'article L2121-15 du code général des collectivités territoriales, Monsieur GALLOIS Marc a été désigné secrétaire de séance parmi les membres du conseil communautaire.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.132-7 et 9, L. 153-36 et suivants, L. 153-40 et L. 153-40-1, L. 153-41 à 43 et R. 153-20 à 21 ;

Vu les articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'urbanisme relatifs à l'obligation de saisine de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, laquelle dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du dossier pour se prononcer sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre du présent projet de modification de droit commun. En cas de réponse favorable à cette exigence, une nouvelle délibération sera adoptée afin de définir les modalités de la concertation à engager ;

Vu la délibération n°02/2025 du Conseil Communautaire en date du 29 janvier 2025 approuvant le PLUi modifié suite au 2^{ème} arrêt du 10 avril 2024 et l'abrogation des cartes communales de Lieurac et Roquefixade ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à une modification du PLUi pour les motifs suivants :

- Le recours contentieux à titre conservatoire, formulé par la SAS SEIMO, représentée par Monsieur Laurent MALECAMP et Madame Jordane MALECAMP, épouse ROMERA, dont le recours au contentieux est porté par la SCP BOUYSSOU et associés, Maître Frédéric DUNYACH, en date du 02 juin 2025, concernant le classement des terrains appartenant à la SEIMO situés au lotissement des Myrtilles à la station des Monts d'Olmes ayant déjà fait l'objet d'un lotissement partiellement réalisé.

Les modifications à apporter en conséquence au PLUi sont listées ci-après :

- Création d'un zonage spécifique aux parcelles du lotissement des Myrtilles concernées par le recours contentieux à titre conservatoire, dénommé « UL_{MDO} ».
Ce zonage nouvellement créé permettra la poursuite des opérations engagées avant cette approbation. Il vise à rétablir les droits antérieurement acquis sur des lots déjà viabilisés, dont quatre restent à vendre, et pour lesquels le PLUi est venu compromettre la faisabilité des projets.
- Cette évolution vise à permettre la construction de logements sans restriction d'usage en cohérence avec l'axe 1 du PADD « Renforcer l'attractivité touristique dans l'esprit de la démarche Grand Site de France », et plus particulièrement le chapitre spécifique « Les Monts d'Olmes : anticiper le développement et la restructuration de la station » et donc à la volonté d'accueillir de nouvelles populations sur la station des Monts d'Olmes, commune de Montferrier.

Considérant que les modifications à apporter ne sont pas de nature à (L. 153-31 I 1° à 5° CU) :

- Soit de modifier les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : cette modification s'inscrit dans l'axe 1 du PADD « Renforcer l'attractivité touristique dans l'esprit de la démarche Grand Site de France », et plus particulièrement le chapitre spécifique « Les Monts d'Olmes : anticiper le développement et la restructuration de la station » ;
- Soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière : la zone étant classé au titre du PLUi approuvé le 29 janvier 2025 en UL ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance : en l'espèce, ce n'est pas le cas ;

- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier : en l'espèce, ce n'est pas le cas ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté : en l'espèce, ce n'est pas le cas.

Considérant que les modifications à apporter sont en dehors des cas explicités ci-avant nécessitant une révision, et qu'elles ont pour effet de (L. 153-41 CU) :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan : la zone considérée faisant état d'une limitation des projets de construction au RDC + combles, les possibilités de construction de la zone UL_{MDO} qui permettront la construction en R+1 + combles pour des projets de logements sans restriction, majoreront de plus de 20% les possibilités de construction ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire : en l'espèce, ce n'est pas le cas ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser : en l'espèce, ce n'est pas le cas ;

Considérant que la procédure de modification de droit commun est menée à l'initiative du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes, qui dispose de la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification de droit commun doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification de droit commun nécessite une enquête publique, conformément aux articles L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification de droit commun impose la saisine de l'autorité environnementale aux fins d'un examen au cas par cas, en vue de déterminer la nécessité de la réalisation d'une évaluation environnementale, et que, dans l'hypothèse où cette dernière serait requise, les mesures de concertation doivent être intégrées à la délibération, il est prévu qu'une nouvelle délibération soit prise, postérieurement à la réception de l'avis de l'autorité environnementale, afin de préciser, le cas échéant, les modalités de la concertation à engager ;

Où l'exposé de Monsieur le Président de la séance et après en avoir débattu, les membres du Conseil Communautaire ont, à l'unanimité :

- **AUTORISÉ** le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes à lancer la procédure nécessaire à la mise en œuvre de la modification de droit commun du PLUi ;
- **PRESCRIT** une procédure de modification de droit commun dont les objectifs poursuivis sont le changement de classification de la zone de UL à UL_{MDO} sur les parcelles concernées par le recours contentieux à titre conservatoire de la SEIMO sur le lotissement des Myrtilles à la station des Monts d'Olmes, commune de Montferrier, afin de ne pas contrevenir à des droits déjà acquis, et de réaliser les opérations déjà en cours sur le lotissement des Myrtilles à la station des Monts d'Olmes, de créer un zonage en cohérence avec les objectifs du PADD sur la commune de Montferrier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé ;

- **DIT** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrites au budget de l'exercice considéré ;
- **DIT** que la présente délibération sera transmise au préfet de l'Ariège dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- **DIT** que le projet de modification sera notifié aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux maires des communes concernées, avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public, en application des dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme ;
- **DIT** que l'enquête publique sera réalisée sur le territoire de la commune de Montferrier, étant donné que la modification de droit commun sont circonscrites à cette commune exclusivement, en application de l'article L. 153-42 du code de l'urbanisme ;
- **DIT** que les mesures de publicité seront mises en œuvre conformément aux articles R. 153-20 à 22 du code de l'urbanisme : la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et en mairie, et qu'il sera fait mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département ;
- **AUTORISÉ** le Président à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de la présente décision.
- **INFORMÉ** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.

Nombre de Membres	
En exercice	47
Présents	28
Représentés	4
Absents	15
Votants	32
Vote Pour	32
Vote Contre	0
Abstentions	0

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que
 ci-dessus,
 Certifie exécutoire,
 Après transmission en Préfecture le,
 Et publication le

Le Président,
 Marc SANCHEZ.

