



CCLB service Planification

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ABROGATION DES SIX CARTES COMMUNALES **TERRITOIRE OUEST**

(Géus-d'Arzacq, Lonçon, Malaussanne, Mazerolles, Morlanne, Vignes)

IV DOSSIER ABROGATION DES SIX CARTES COMMUNALES DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – TERRITOIRE OUEST

Dossier soumis à enquête publique du 15
septembre 2025 au 17 octobre 2025



CCLB service Planification

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ABROGATION DES SIX CARTES COMMUNALES TERRITOIRE OUEST

Dans le cadre de l'élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL – TERRITOIRE OUEST

NOTICE EXPLICATIVE

Dossier soumis à enquête publique du 15
septembre 2025 au 17 octobre 2025

Sommaire

INFORMATIONS ET PREAMBULE.....	3
1. L'ELABORATION DU PLU INTERCOMMUNAL OUEST DU TERRITOIRE OU TERRITOIRE OUEST	5
2. LES DOCUMENTS D'URBANISME SUR LE TERRITOIRE OUEST	7
3. L'ABROGATION DES 6 CARTES COMMUNALES ET LES CONSEQUENCES DE L'ABROGATION	10
ANNEXES INFORMATIVES - EXTRAITS CARTES COMMUNALES	12

INFORMATIONS ET PREAMBULE

INFORMATIONS :

- **Objet de l'enquête :**

Abrogation des cartes communales du territoire Ouest de la Communauté de communes des Luys en Béarn.
Il s'agit des cartes communales des communes de Géus-d'Arzacq, Lonçon, Malaussanne, Mazerolles, Morlanne et Vignes.

- **Textes régissant l'enquête publique :**

Code de l'urbanisme – Article L 153-19

Code de l'Environnement – Articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-24.

- **Maître d'Ouvrage :**

Communauté de communes des Luys-en-Béarn

Représentée par son Président M. Bernard PEYROULET

68 chemin de Pau

64121 SERRES-CASTET

ELEMENTS INTRODUCTIFS :

Pourquoi une procédure d'abrogation des cartes communales ?

Les cartes communales sont des documents d'urbanisme élaborés, selon une procédure d'élaboration simplifiée prévue aux articles L.160-1 à L.163-10 du Code de l'urbanisme. Elles permettent aux communes d'éviter l'application stricte du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Par la création du Plan local d'urbanisme (PLU), instauré par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU », le législateur incite à l'élaboration de documents d'urbanisme plus complets reposant sur un projet de territoire. Le PLU comprend un zonage précis et un règlement à la fois écrit et graphique, encadrant les constructions. Il fixe ainsi les règles générales d'utilisation des sols sur un territoire donné.

Modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle II », la procédure d'élaboration s'avère complexe, longue et coûteuse.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », a instauré le transfert de la compétence en matière de documents d'urbanisme aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Ce transfert de compétence traduit un changement d'échelle du projet par le passage d'un projet communal à un projet communautaire.

Ainsi, les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) remplacent progressivement les PLU et les cartes communales en vigueur dans les communes.

L'approbation d'un nouveau PLUi sur un territoire vient remplacer automatiquement les PLU existants sur ce même territoire. En revanche, cette substitution n'est pas automatique pour les cartes communales. Or, deux documents d'urbanisme ne peuvent être en vigueur simultanément dans une même commune ou sur un même territoire.

Par conséquent, en présence de plusieurs cartes communales existantes, il est recommandé de procéder à leur abrogation lors de l'approbation du nouveau document d'urbanisme. L'abrogation des cartes communales interviendra après la réalisation d'une enquête publique.

1. L'ELABORATION DU PLU INTERCOMMUNAL OUEST DU TERRITOIRE OU TERRITOIRE OUEST

Par arrêté préfectoral en date du 7 décembre 2015, la Communauté de communes du Canton d'Arzacq, composée de 23 communes, a étendu ses compétences à la compétence relative au « plan local d'urbanisme, aux documents d'urbanisme en tenant lieu et aux cartes communales ».

Le territoire, composé de 23 communes, ne dispose pas de nombreux documents d'urbanisme. La majorité des communes sont soumises au Règlement national d'urbanisme. Deux communes disposent d'un PLU et seulement six sont couvertes par une carte communale, à savoir les communes de Géus d'Arzacq, Lonçon, Malaussanne, Mazerolles, Morlanne et Vignes.

Par délibération en date du 21 décembre 2015, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Canton d'Arzacq a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). Les objectifs poursuivis, les modalités de concertation ont été par là même définis.

La volonté des élus était de doter le territoire d'un document prospectif traduisant un projet politique territorial. L'objectif est de fixer une ligne conductrice en termes de développement pérenne du territoire, garantissant une qualité de vie de ses habitants par un accès à de bonnes conditions de logement et au plus large éventail de services, dans un cadre préservé, tout en favorisant une dynamique économique.

La nouvelle Communauté de communes des Luys en Béarn, née le 1er janvier 2017 et exerçant la compétence « plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales », a décidé de poursuivre l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire ouest, concernant les vingt-trois (23) communes de l'ancienne Communauté de communes du Canton d'Arzacq. En revanche, le volet relatif au Programme Local de l'Habitat (PLH) a été abandonné, celui-ci ne pouvant plus être mis en œuvre dans le cadre d'un PLUi infracommunautaire. En effet, l'article R.302-2 du Code de la construction et de l'habitation précise qu'un PLH doit être établi à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale.

Par délibération en date du 29 janvier 2018, le Conseil communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn a ainsi décidé de poursuivre l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur la partie ouest du territoire et d'abandonner le volet relatif au Programme Local de l'Habitat (PLH).

Il s'agit donc d'un projet intercommunal territorialisé, puisqu'il couvre vingt-trois (23) des soixante-six (66) communes composant la Communauté de communes des Luys en Béarn. Le territoire Ouest de la Communauté de communes des Luys en Béarn est composée de vingt-trois (23) communes, à savoir : Arget, Arzacq-Arraziguet, Bouillon, Cabidos, Coublucq, Fichous-Riumayou, Garos, Géus-d'Arzacq, Larreule, Lonçon, Louvigny, Malaussanne, Mazerolles, Méricq, Mialos, Montagut, Morlanne, Piets-Plasence-Moustrou, Poms, Poursiugues-Boucoue, Séby, Uzan, Vignes.

Il s'agit d'un PLUi intercommunautaire au titre de l'article L154-1 du Code de l'urbanisme en vertu d'une dérogation préfectorale obtenue le 13 octobre 2021. Cette dérogation confère ainsi au projet de PLUi Ouest une assise juridique lui permettant d'être modifié ou révisé à cette échelle territorialisée et dans les conditions définies à l'article L.154-3 du même code.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues en Conseil communautaire les 10 novembre 2021 et 12 septembre 2024.

Par délibération en date du 16 janvier 2025, le Conseil communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme Ouest du territoire. Par délibération en date du 11 juin 2025, le Conseil communautaire de la Communauté de

communes des Luys en Béarn a, arrêté une seconde fois, à la majorité qualifiée des deux tiers (2/3), le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal après les avis défavorables des communes de Piets-Plasence-Moustrou et de Séby et après l'avis favorable avec réserve de la commune de Mazerolles.

Avant son approbation, le projet d'élaboration du PLUi ouest tel qu'arrêté est soumis à enquête publique. Il s'agit de la présente enquête publique unique portant à la fois sur le projet de PLUi ouest et l'abrogation des six cartes communales de ce territoire.

2. LES DOCUMENTS D'URBANISME SUR LE TERRITOIRE OUEST

Comme indiqué précédemment, le territoire présente un niveau d'implication relativement faible en matière de documents d'urbanisme communaux : seules huit (8) communes sur vingt-trois (23) sont couvertes, soit par un plan local d'urbanisme (deux (2) communes), soit par une carte communale (six (6) communes). Les quinze (15) autres communes sont soumises au Règlement national d'urbanisme (RNU).



	Doc. Urbanisme en vigueur
Arget	RNU
Arzacq-Arraziguet	PLU (2012)
Bouillon	RNU
Cabidos	RNU
Coublucq	RNU
Fichous-Riumayou	RNU
Garos	RNU
Géus-d'Arzacq	Carte communale (2009)
Larreule	RNU
Lonçon	Carte communale (2014)
Louvigny	RNU
Malaussanne	Carte communale (2013)
Mazerolles	Carte communale (2005)
Méracq	RNU
Mialos	RNU
Montagut	RNU
Morlanne	Carte communale (2013)
Piets-Plasence-Moustrou	RNU
Pomps	PLU (2016)
Poursiugues-Boucoue	RNU
Séby	RNU
Uzan	RNU
Vignes	Carte communale (2010)

Les cartes communales comprennent un rapport de présentation qui dresse une analyse de l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement. Elles comportent également un ou plusieurs documents graphiques délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, sauf exceptions prévues par le Code de l'urbanisme. Les cartes communales en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes sont les suivantes :

cartes communales territoire Ouest	Arrêté préfectoral
Géus-d'Arzacq	14/10/2009
Lonçon	20/08/2014
Malaussanne	16/10/2013
Mazerolles	30/09/2005
Morlanne	23/09/2013
Vignes	25/12/2010

Force est de constater que les cartes communales existantes sont anciennes, elles ont toutes plus de 10 ans. Depuis, la législation ainsi que le Code de l'urbanisme ont considérablement évolué pour renforcer les prescriptions et obligations en matière de prise en compte de l'environnement, de préservation des espaces naturels et agricoles, et de diminution de la consommation foncière. La dernière évolution résulte de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021 (n°2021-1104).

Ces 6 cartes communales ne sont pas en cohérence avec la législation actuelle. Elles ne sont d'ailleurs pas compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Pau approuvé le 29 juin 2015.

3. L'ABROGATION DES 6 CARTES COMMUNALES ET LES CONSEQUENCES DE L'ABROGATION

LA NECESSITE D'ABROGER LES CARTES COMMUNALES

Comme indiqué en introduction, l'approbation d'un nouveau PLUi sur un territoire vient remplacer automatiquement les PLU existants sur ce même territoire. En revanche, cette substitution n'est pas automatique pour les cartes communales.

Le Conseil d'Etat est venu préciser que « le plan local d'urbanisme et la carte communale sont deux documents exclusifs l'un de l'autre », qui ne peuvent pas coexister sur un même territoire (CE, avis, 28 novembre 2007, n°303421).

Le recours à l'abrogation des cartes communales est donc nécessaire et permettra de sécuriser la mise en œuvre du PLUi.

La difficulté réside dans le fait que le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique à l'abrogation d'une carte communale dans le cadre d'une procédure d'élaboration de PLUi. Aux termes de l'article R. 163-10, il est seulement précisé que lorsque la carte communale est abrogée afin d'être remplacée par un plan local d'urbanisme, la délibération portant abrogation de la carte communale peut prévoir qu'elle prend effet le jour où la délibération adoptant le plan local d'urbanisme devient exécutoire.

Dans ce contexte et au regard notamment d'une réponse ministérielle publiée le 18 juin 2013

« si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'application du parallélisme des formes permettra de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes. Il suffira en effet de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet ».

Il s'agit donc d'organiser une enquête publique unique portant sur le projet de PLUi ouest et l'abrogation des six cartes communales de ce territoire, à savoir les cartes communales des communes de Géus-d'Arzacq, Lonçon, Malaussanne, Mazerolles, Morlanne et Vignes.

A l'issue de l'enquête, le Conseil communautaire de la Communauté de communes approuvera le PLUi et abrogera les 6 cartes communales du territoire ouest. Un arrêté préfectoral devra également entériner cette abrogation.

LES CONSEQUENCES DE L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

- **Les conséquences juridiques de l'abrogation des cartes communales**

L'abrogation des cartes communales consiste à supprimer, pour l'avenir, tous les effets de ces documents. Cela mettra fin à leur application. La disparition des cartes communales ne remettra pas en cause les autorisations d'urbanisme délivrées sous leur emprise qui resteront valables.

Dans le cas où aucun document d'urbanisme ne viendrait remplacer les six (6) cartes communales abrogées, les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) auraient vocation à s'appliquer dans les communes concernées.

Dans ce cas les constructions ne pourraient être autorisées que sur les parties urbanisées de la commune (règle dite « de constructibilité limitée », articles L 111-3 à L 111-5 du Code de l'urbanisme) et le maire de la

commune délivrerait les autorisations d'urbanisme après avis conforme du préfet conformément à l'article L 422-6 du même code.

Il est important de rappeler qu'il est prévu que le PLUi du territoire Ouest de la Communauté de communes des Luys en Béarn succède aux cartes communales des communes concernées dans les conditions fixées à l'article R. 163-10 du code de l'urbanisme : la délibération portant abrogation des cartes communales prendra effet le jour où la délibération adoptant le PLUi ouest devient exécutoire.

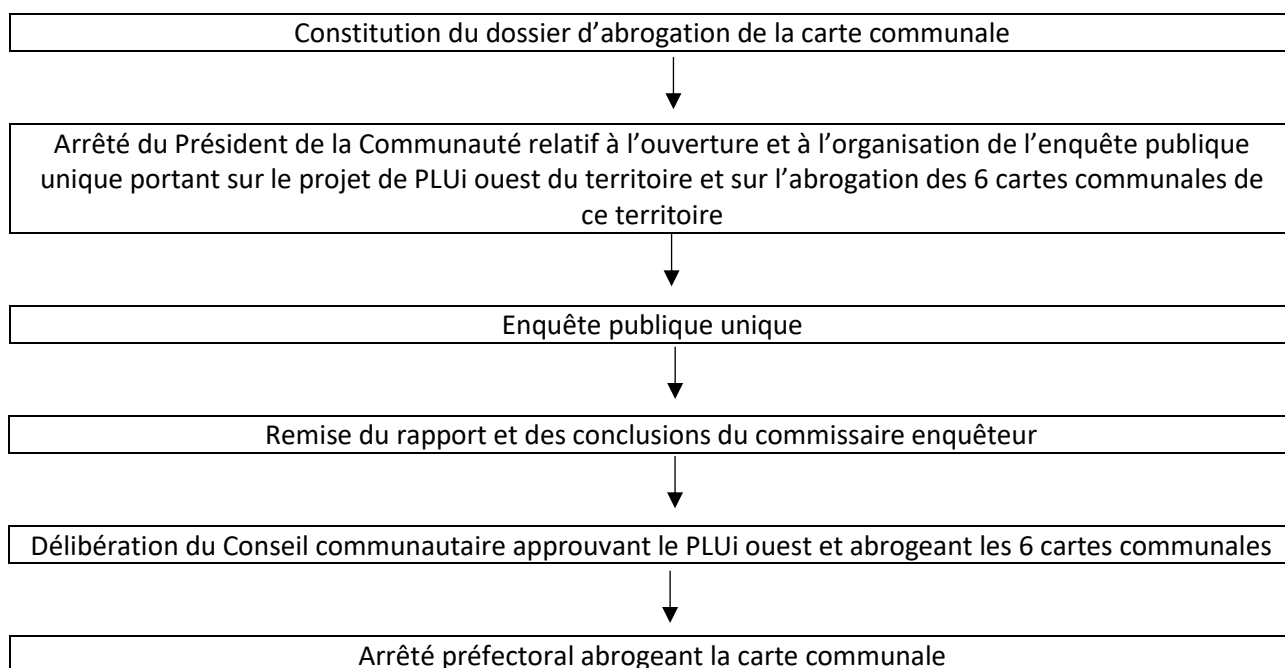
- **Les incidences de l'abrogation des cartes communales sur l'environnement**

Si aucun document d'urbanisme ne venait remplacer les cartes communales abrogées, la règle de constructibilité limitée et les autres dispositions du Règlement National d'Urbanisme permettraient de protéger l'environnement et les paysages des communes.

Ce n'est pas cette hypothèse qui est prévue puisque le PLUi ouest du territoire a vocation à succéder à ces cartes communales.

Ce dernier offrira des dispositions plus précises concernant la gestion de l'occupation des sols. Il constitue en outre un véritable projet de territoire et a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Pièce du rapport de présentation, elle comprend toutes les informations utiles quant aux incidences du projet de PLUi sur l'environnement.

LA PROCEDURE D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES



DATE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

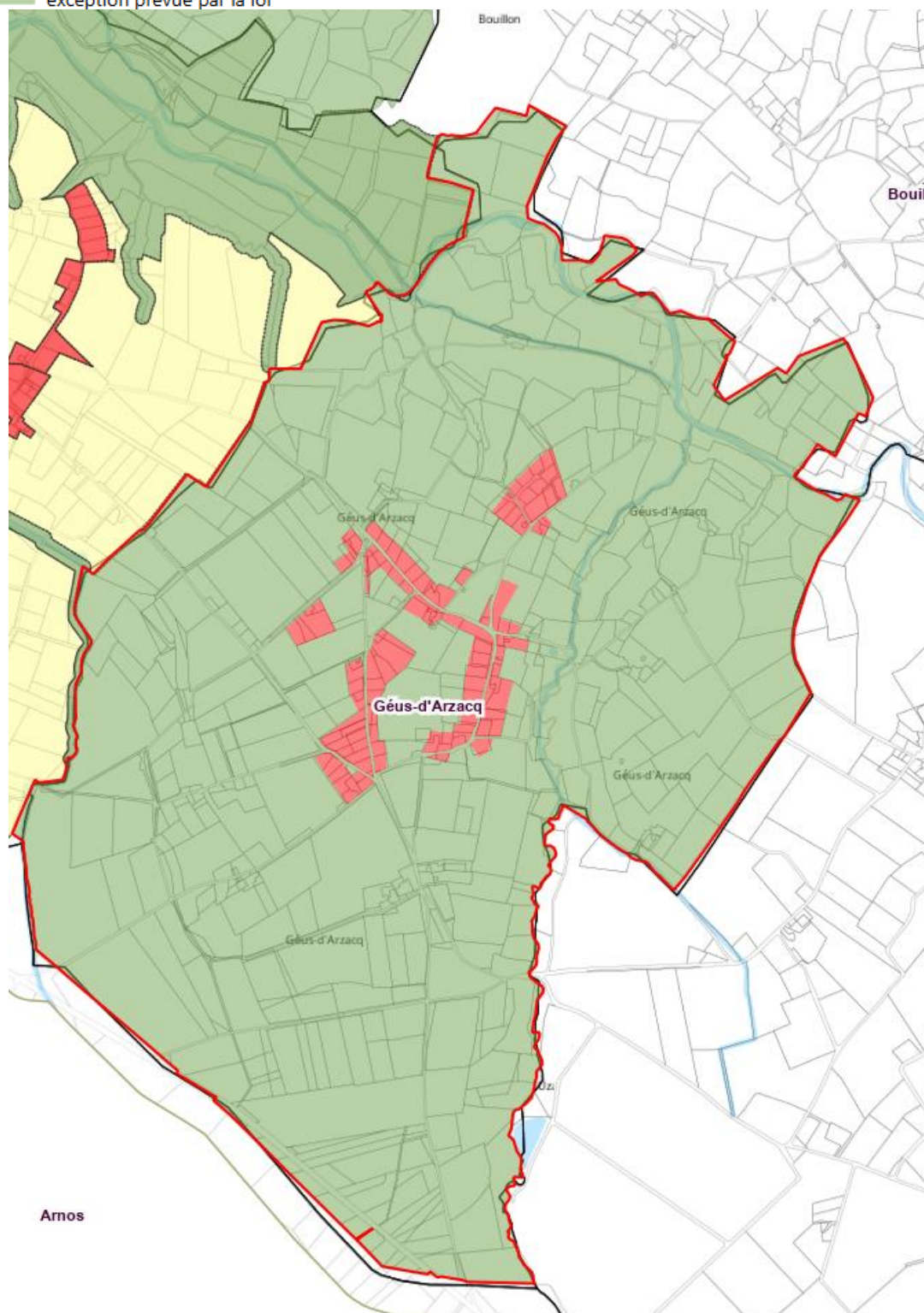
Le projet portant sur l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le territoire Ouest de la Communauté de communes des Luys en Béarn et l'abrogation des cartes communales est soumis à une enquête publique unique se déroulant **du lundi 15 septembre 2025 (14h00) au vendredi 17 octobre 2025 (17h00) inclus**.

Annexes informatives - EXTRAITS CARTES COMMUNALES

GEUS D'ARZACQ

Secteur Carte Communale

-  Ouvert à la construction
-  Réservé aux activités
-  Construction non autorisée sauf exception prévue par la loi

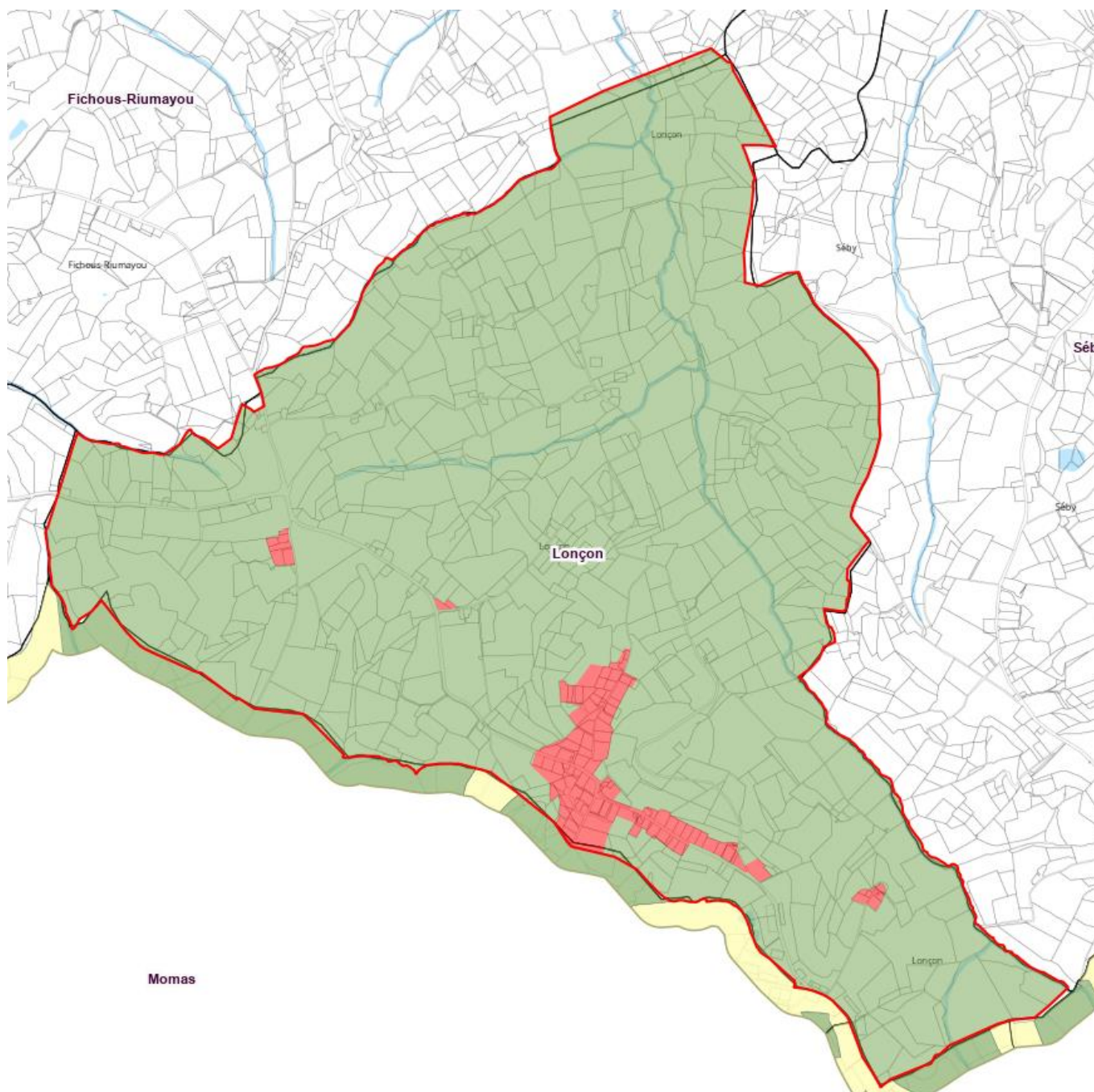


Source : Géo64

LONCON

Secteur Carte Communale

-  Ouvert à la construction
-  Réservé aux activités
-  Construction non autorisée sauf exception prévue par la loi

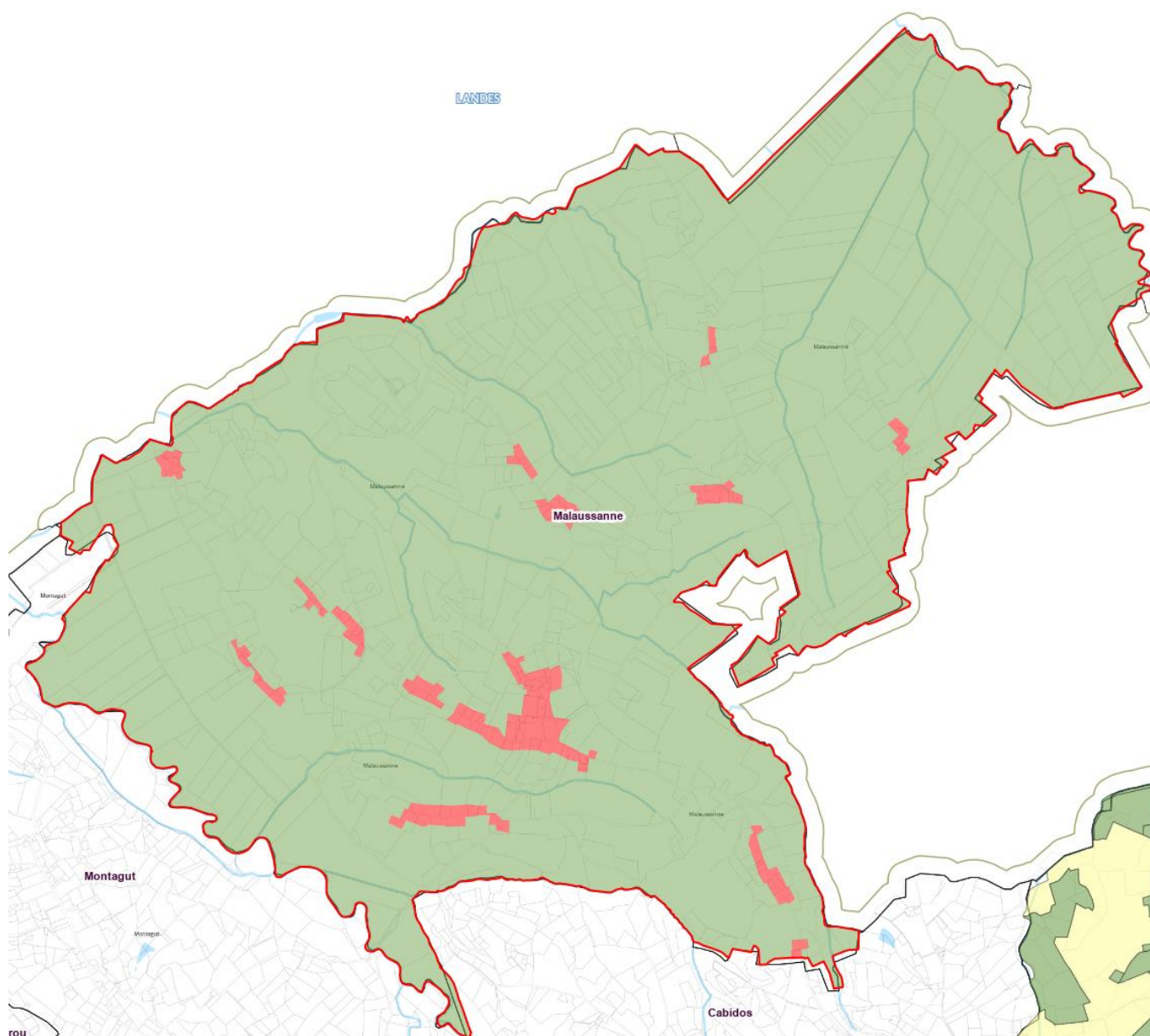


Source : Géo64

MALAUSSANNE

Secteur Carte Communale

-  Ouvert à la construction
-  Réservé aux activités
-  Construction non autorisée sauf exception prévue par la loi

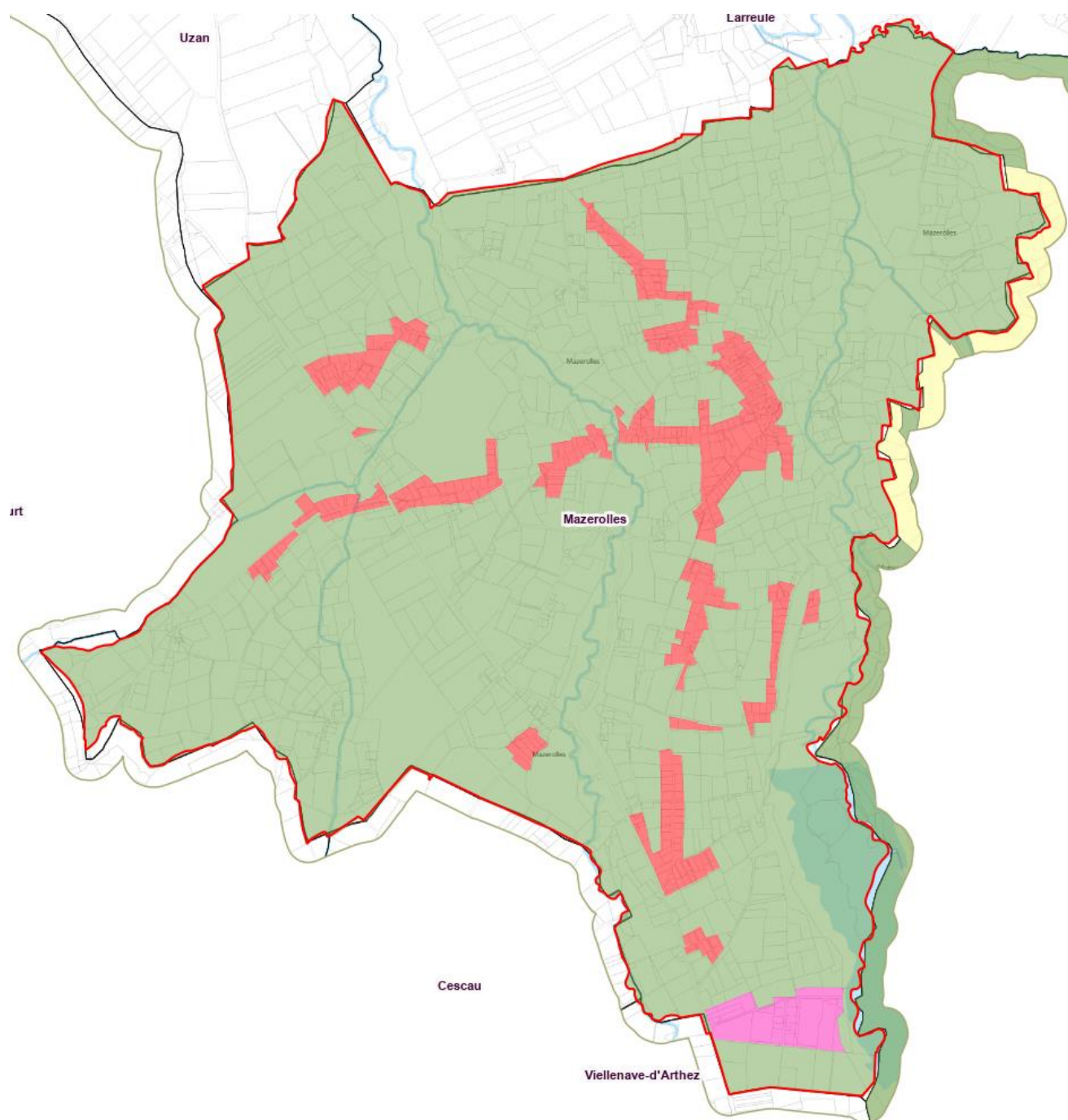


Source : Géo64

MAZEROLLES

Secteur Carte Communale

-  Ouvert à la construction
-  Réservé aux activités
-  Construction non autorisée sauf exception prévue par la loi

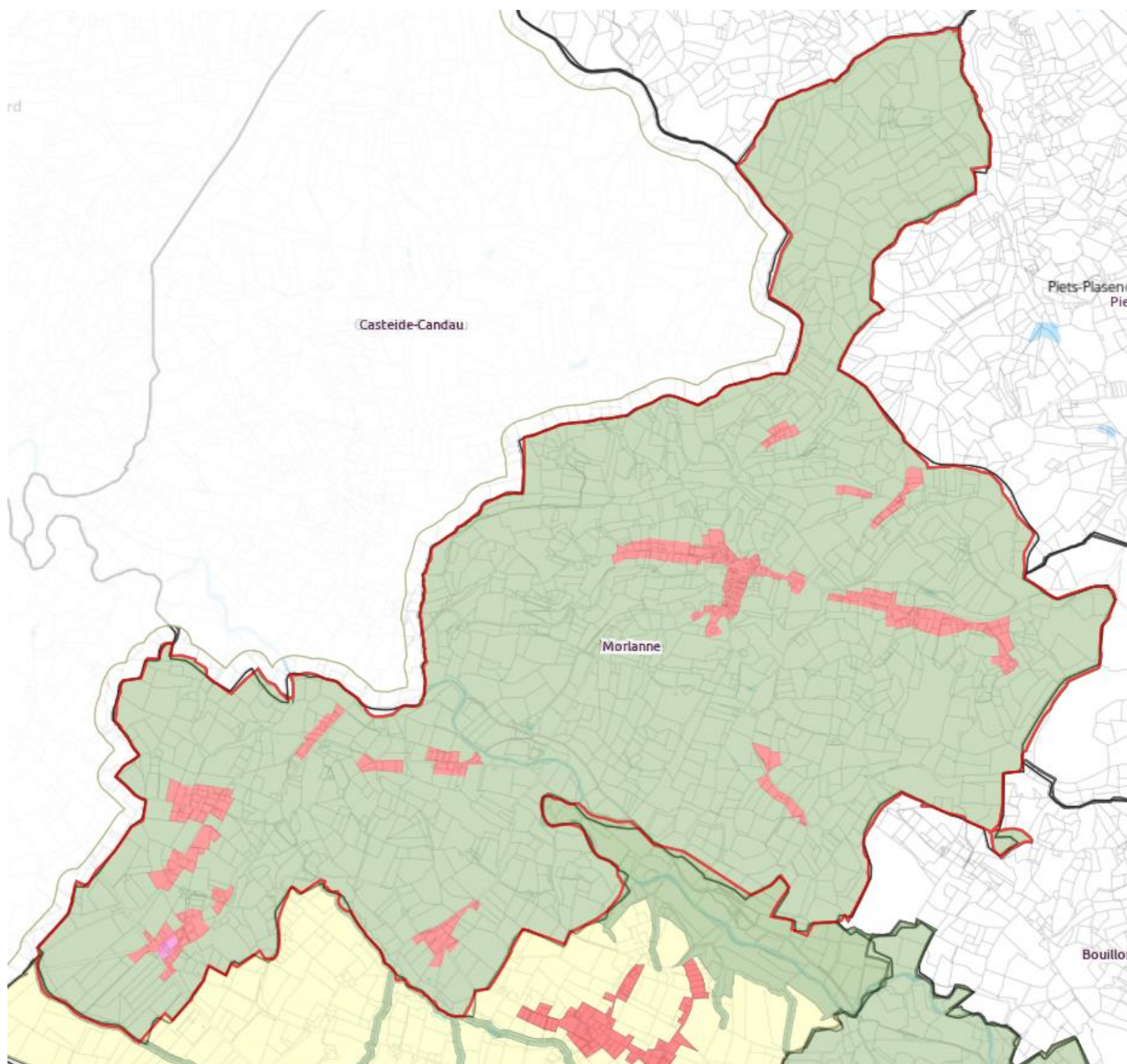


Source : Géo64

MORLANNE

Secteur Carte Communale

-  Ouvert à la construction
-  Réservé aux activités
-  Construction non autorisée sauf exception prévue par la loi

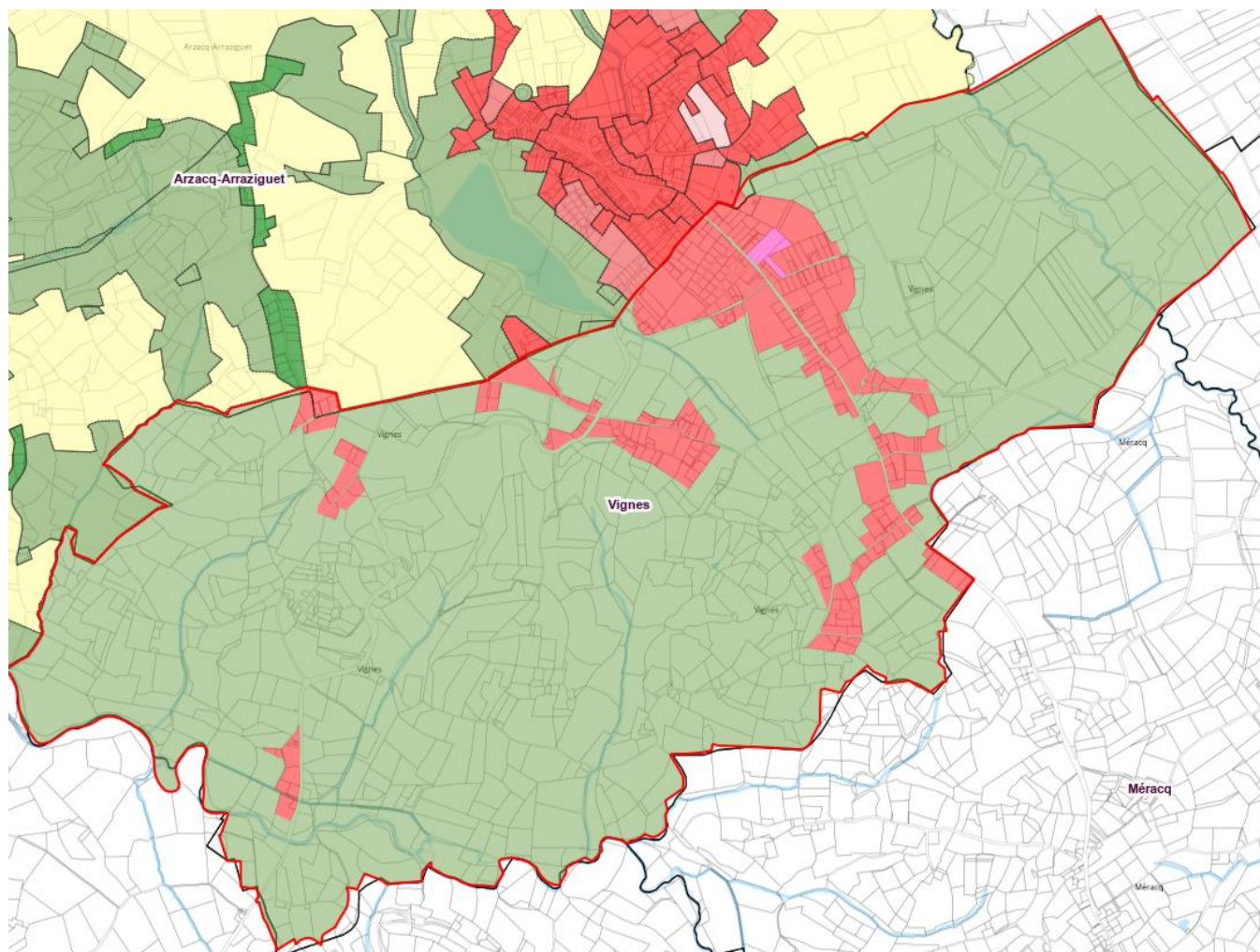


Source : Géo64

VIGNES

Secteur Carte Communale

-  Ouvert à la construction
-  Réservé aux activités
-  Construction non autorisée sauf exception prévue par la loi



Source : Géo64