

LARUNS

LARUNS  LARUNTZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEGEE N°4 DU PLU

A – Rapport de présentation

Concertation préalable du public du 27/03/2026 au 30/04/2026/ inclus.



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

1.	LE PREAMBULE	1
1.1.	Le PLU de Laruns.....	1
1.2.	La procédure de révision allégée n°4	1
2.	L'EXPOSE DES MOTIFS	3
2.1.	Le contexte réglementaire	3
2.1.1.	Les dispositions relatives à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT	3
2.1.2.	Le principe de l'urbanisation en continuité en zone de montagne	3
2.2.	Le projet d'extension de la Zone d'Activités Economiques de Laruns.....	4
3.	LES MODIFICATIONS PROPOSEES	8
3.1.	L'évolution du zonage d'un secteur Ab vers une zone UX	8
3.2.	L'ajout d'une nouvelle annexe	8
4.	LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU	9
5.	LES INCIDENCES DU PROJET DE REVISION ALLEGEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	10

1. LE PREAMBULE

1.1. LE PLU DE LARUNS

La commune de Laruns dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 octobre 2018.

Ce document a, depuis, fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Une procédure de modification simplifiée le 06/12/2023.
- Deux procédures de modification approuvées successivement les 04/06/2021 et 09/08/2021.
- Une procédure de révision allégée approuvée le 19/07/2021.

Par délibération en date du 17 février 2026, le Conseil municipal donne son avis favorable pour la révision du PLU suivant une procédure allégée en vue de permettre l'extension de la Zone d'Activités Economique (ZAE) de Laruns.

1.2. LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE N°4

Une nouvelle évolution du document d'urbanisme est nécessaire afin de faire évoluer le zonage d'un secteur Ab vers une zone UX, afin de répondre aux besoins d'espaces supplémentaires de l'entreprise Société Nouvelle (SN) Casadebaig, localisée au sein de la ZAE de Laruns.

Cette procédure de révision allégée est également nécessaire afin de permettre l'aménagement de ce terrain au regard des dispositions de la Loi Montagne et plus particulièrement des articles L.122-9 et L.122-10 du Code de l'urbanisme, relatif au respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, et de la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel.

Il est donc proposé de faire évoluer le zonage d'une portion de la parcelle cadastrée section AM n°317, d'un secteur Ab, correspondant au foncier agricole à préserver au niveau du tracé de la future voie d'évitement, vers une zone UX, correspondant aux zones d'activités de la commune.

Cette évolution doit être effectuée dans le cadre d'une procédure de révision du PLU en application des dispositions de l'article L.153-31 (2°) du Code de l'urbanisme.

Dans la mesure où cette procédure a uniquement pour objet la réduction d'une zone agricole, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du PADD, elle peut être effectuée sous une forme allégée, en application des dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, ce projet de révision allégée doit faire l'objet d'un examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement. Celui-ci est joint au présent dossier.

En outre, ce projet de révision allégée prévoyant de réduire une zone agricole et de déroger au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), il est soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en application des articles L.153-16 (2°) et L.142-5 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme, ce projet de révision allégée prévoyant de rendre constructible un terrain situé en discontinuité de l'urbanisation existante, au titre de la Loi Montagne, est également soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Outre le présent rapport de présentation (pièce A), le dossier de révision allégée comprend aussi :

- un document montrant les changements à apporter aux différentes pièces du PLU en vigueur (pièce B) ;
- un formulaire comportant, conformément aux dispositions de l'article R.104-30 du Code de l'Urbanisme, les informations nécessaires à l'examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'Environnement, ainsi que les annexes complémentaires (pièce C) ;

2. L'EXPOSE DES MOTIFS

2.1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

2.1.1. Les dispositions relatives à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT

Article L.42-4 du Code de l'urbanisme :

« **Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable** les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que **les zones** naturelles, **agricoles** ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu **ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme.** »

Article L.142-5 du Code de l'urbanisme :

« **Il peut être dérogé à l'article L. 142-4** avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

La commune de Laruns n'est pas couverte par un SCoT applicable. En effet, le SCoT en Vallée d'Ossau « Ossau 2040 » est toujours en cours de procédure.

En date du 30 janvier 2020, une délibération du Conseil communautaire a été votée afin de lancer la procédure du SCoT sur le périmètre des 18 communes qui composent la Communauté des Communes de la Vallée d'Ossau (CCVO).

Depuis, le projet de SCoT a été arrêté lors du conseil communautaire du 24 juillet 2025 et a fait l'objet d'une enquête publique en fin d'année 2025.

La présente procédure d'évolution du PLU de Laruns, prévoyant la réduction d'une zone agricole au profit d'une zone urbaine est donc soumise à l'avis de la CDPENAF, en application de l'article L.142-5 du C.U., permettant de déroger au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT (article L.412-4 du C.U.).

2.1.2. Le principe de l'urbanisation en continuité en zone de montagne

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.** »

Article L.122-7 du Code de l'urbanisme :

« 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. [...] »

La Loi Montagne du 9 janvier 1985 a pour objectif le développement et la protection des espaces de montagne. Un des grands principes de cette loi est l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (article L.122-5 du Code de l'Urbanisme). Ce principe s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

A cet égard, le PLU de Laruns a identifié les secteurs où l'urbanisation est autorisée. Les zones urbaines et à urbaniser ont ainsi été délimitées par rapport au bourg et aux hameaux traditionnels de Laruns.

Bien que localisée dans le prolongement des espaces urbanisés du bourg de Laruns, la parcelle cadastrée section AM n°317 n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante au sens de la Loi Montagne. En effet, elle est localisée à plus de 50 m d'au moins 5 maisons d'habitations. En outre, la rue de Soupon, qui borde le terrain d'étude à l'ouest représente une coupure d'urbanisation par rapport aux secteurs urbanisés du village.

Il est néanmoins possible de déroger à ce principe de continuité de l'urbanisation, à condition de réaliser une étude, soumise à l'avis de la CDNPS, en application de l'article L.122-7 du C.U.

2.2. LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE LARUNS

La ZAE du Soupon est une des trois zones d'activités économiques de la Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau (CCVO) et la seule de la Commune de Laruns. Elle est constituée de plusieurs entreprises (SN Casadebaig, SARL Tost Latorre, EURL Michel Sans), spécialisées dans le bâtiment.

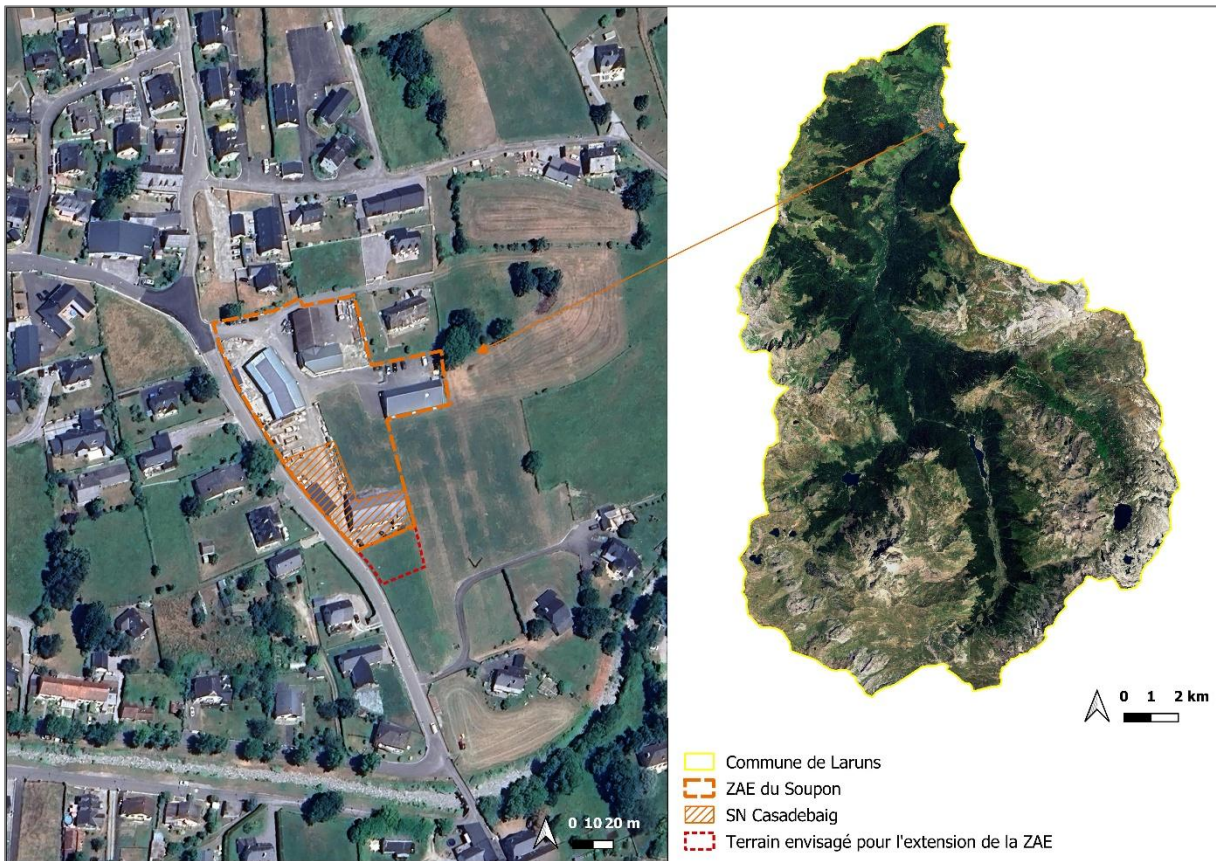
Cette ZAE est située au sud-ouest du bourg de Laruns, sur les parcelles cadastrées section AM n°65, 293, 295, 296, 298, 299, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469 et 470. Elle s'étend sur 0,77 hectare. Cette zone d'activité est entourée par des maisons d'habitations au nord et à l'ouest, et pas des terres agricoles au sud et à l'est.

Lors de la révision générale du PLU de Laruns, la ZAE du Soupon a été classée en zone UX, correspond aux secteurs d'activités économiques de la Commune. Cette zone de 0,77 ha est délimitée sur l'intégralité des terrains de la zone d'activité du Soupon.

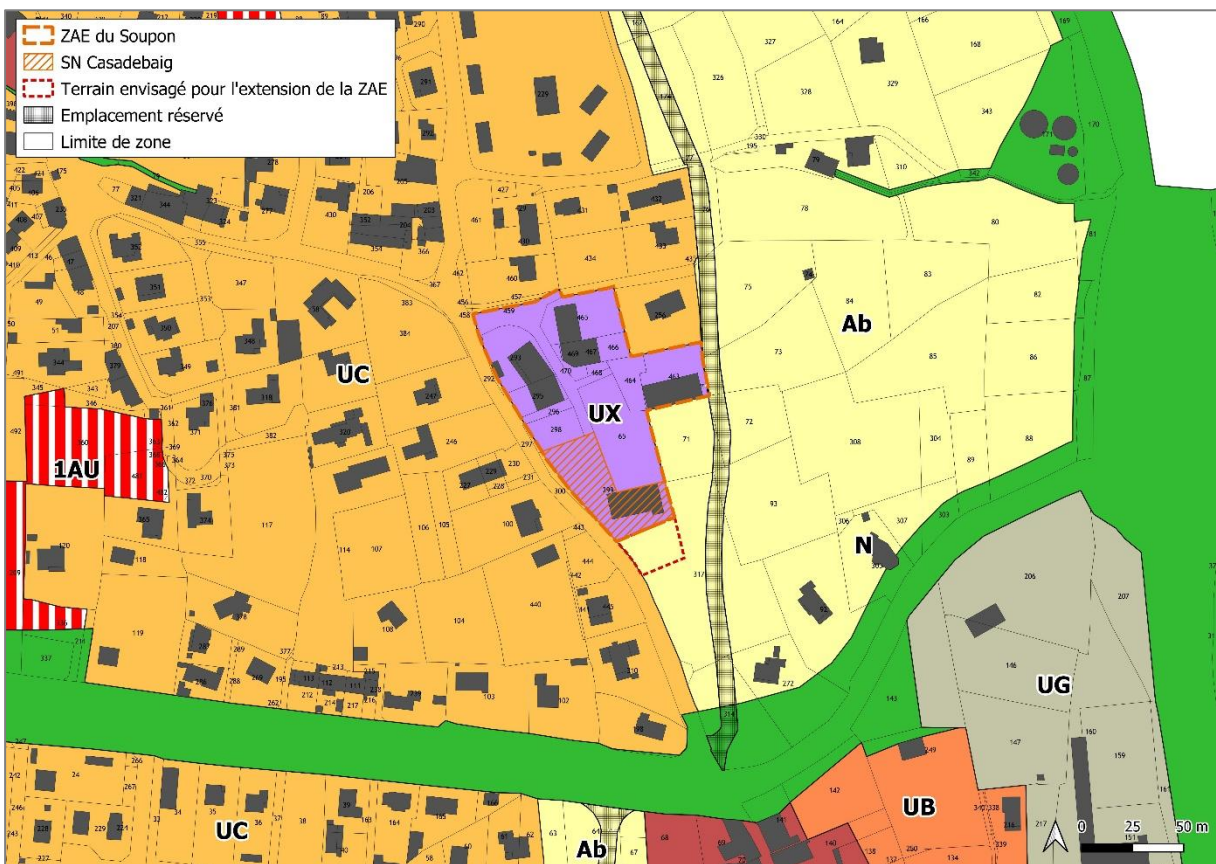
La volonté communale, au travers du PADD, et du PLU vise pour les zones UX (ZA de Geteu et ZAE du Soupon) à :

- Affirmer ces deux pôles économiques,
- Favoriser leur aménagement, leur requalification, et leur développement à des fins de création d'emplois locaux.

Les quartiers d'habitations localisés au nord et à l'ouest de cette zone UX, sont classés en zone urbaine UC, correspondant à l'urbanisation plus récente et moins dense autour du centre de Laruns. Les terres agricoles situées au sud et à l'est sont classées en secteur agricole Ab, correspondant au foncier agricole à préserver au niveau du tracé de la future voie d'évitement.



Localisation de la ZAE du Soupon sur la commune de Laruns.

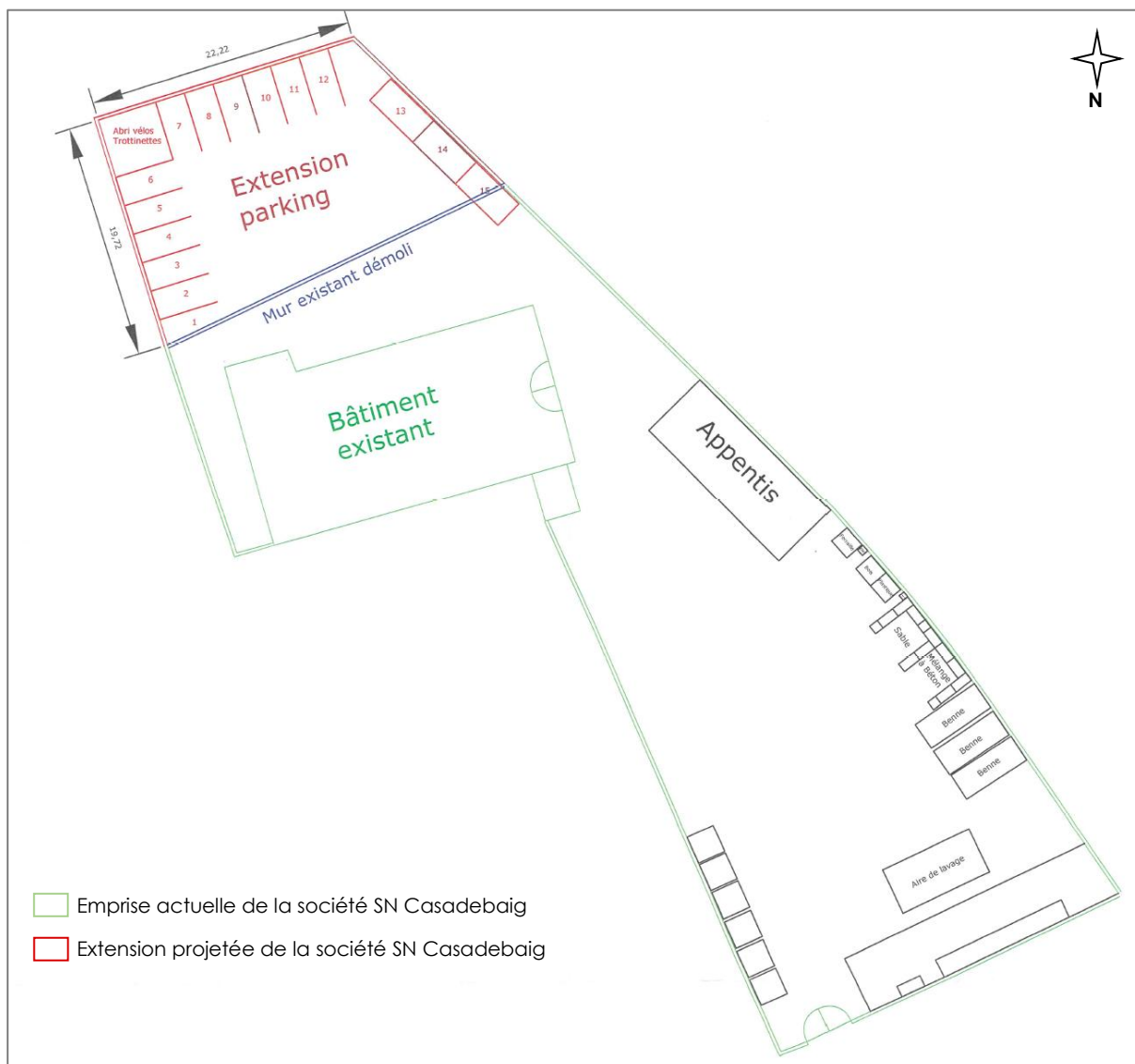


Extrait du zonage en vigueur au niveau de la ZAE du Soupon.

La Société Nouvelle Casadebaig (S.A.S.), spécialisée dans le bâtiment, les travaux de génie civil et les chantiers de haute montagne est implantée dans la vallée d'Ossau depuis 1983. Elle emploie une vingtaine de personnes.

Cette entreprise est implantée sur la partie sud de la ZAE de Soupon et occupe actuellement la parcelle cadastrée section AM n°299.

Aujourd'hui, la société a besoin davantage d'espaces de stationnements pour ces salariés et ses clients. En effet, le nombre de places de stationnement est insuffisant, et le parking est trop étroit et empiète sur les espaces de stockage. C'est pourquoi, elle souhaite pouvoir racheter le terrain communal qui jouxte ses bureaux, sur la parcelle cadastrée section AM n°317 et y créer une aire de stationnement d'environ 15 places.



Projet de création d'un parking par extension de la ZAE de Soupon. Source : SN Casadebaig.

L'emprise concernée par ce projet d'extension est classée en secteur agricole Ab, correspondant au foncier agricole à préserver au niveau du tracé de la future voie d'évitement.

Actuellement, le règlement de ce secteur ne permet pas la réalisation du projet de création d'un parking pour la société Casadebaig.

Ce terrain enherbé est situé à plus de 11 m de l'emplacement réservé délimité pour la construction d'une voie de déviation du bourg de Laruns. Il est localisé entre la rue du Soupon à l'ouest, la ZAE au nord, et des espaces agricoles non exploitées au sud et à l'ouest. Ce terrain est déconnecté des grands espaces agricoles et pastoraux du territoire. Il est également éloigné des milieux naturels identifiés pour leur intérêt écologique.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de faire évoluer le PLU pour permettre l'extension de la ZAE et répondre aux besoins en termes de stationnement d'une entreprise participant au développement économique local.

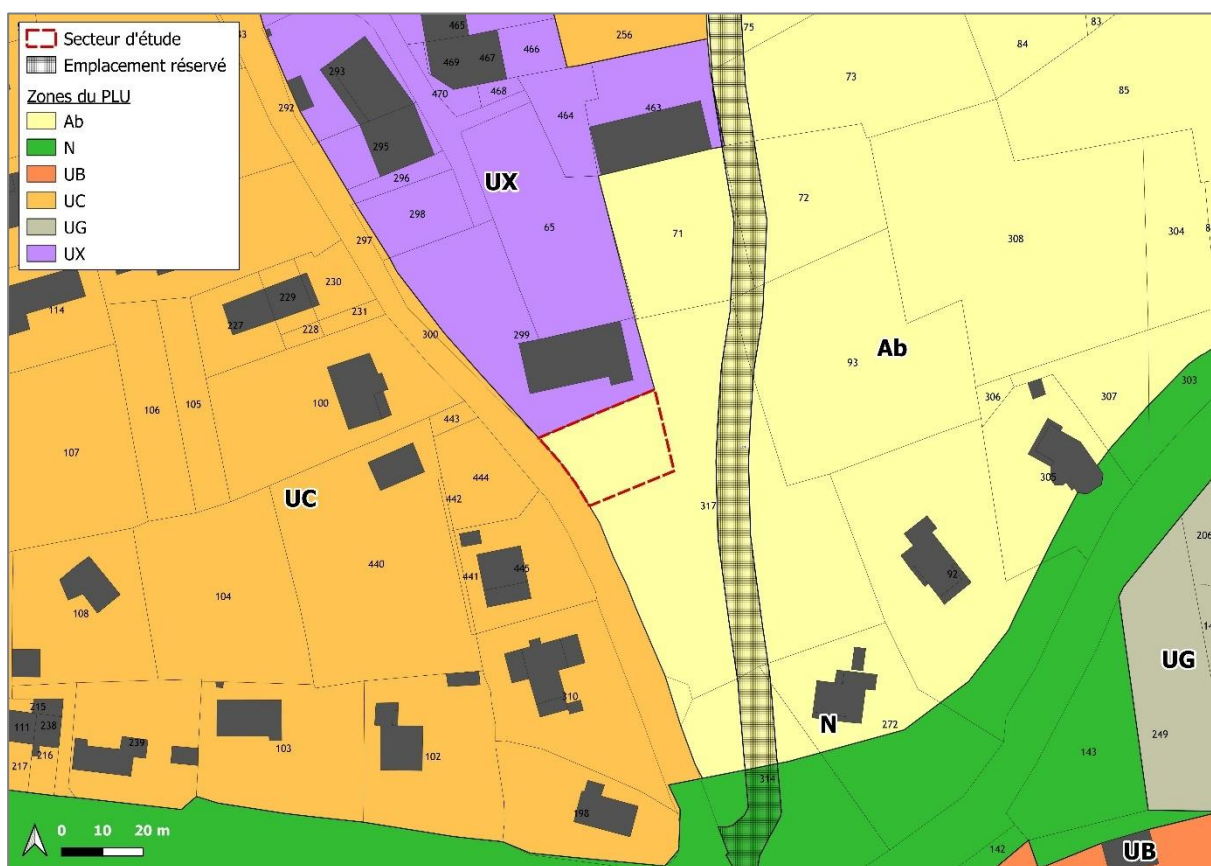
A cet effet, il est ainsi proposé d'étendre la zone UX vers le sud, sur une portion de 451 m² du secteur Ab, afin de pouvoir créer un parking.

3. LES MODIFICATIONS PROPOSEES

3.1. L'EVOLUTION DU ZONAGE D'UN SECTEUR AB VERS UNE ZONE UX

Il est proposé de faire évoluer une portion de 451m² de la parcelle cadastrée section AM n°317 actuellement classée en secteur agricole Ab vers une zone urbaine dédiée au zone d'activités UX pour permettre l'extension de la ZAE de Laruns.

Le secteur Ab correspond au foncier agricole à préserver au niveau du tracé de la future voie d'évitement, grevée d'un emplacement réservé. L'évolution de zonage ne remet pas en cause ce projet de contournement du bourg de Laruns, l'emplacement réservé étant délimité à plus de 11 mètres à l'est.



Extrait du plan de zonage en vigueur du PLU de la Commune de Laruns.

3.2. L'AJOUT D'UNE NOUVELLE ANNEXE

Les annexes seront également complétées afin d'intégrer l'étude réalisée sur le secteur 'ZAE du Soupon' concerné par la présente procédure, en application de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme.

Elle permet de justifier que l'urbanisation en discontinuité de l'existant est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, de préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L.122-9 et L.122-10 du C.U., et de protection contre les risques naturels.

4. LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU

Au vu des modifications à apporter, il y a lieu, en application de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, de modifier les pièces suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

- La pièce 1 – Rapport de présentation
- Les pièces 4.2.a1, 4.2.a2, 4.2.c et 4.2.e – Règlement graphique
- La pièce 5 - Annexes

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette révision allégée. Cet exposé sera inséré entre la page de garde et le sommaire du rapport de présentation.

Les changements à apporter aux différentes pièces du PLU en vigueur font l'objet d'un document spécifique, distinct du présent rapport de présentation.

5. LES INCIDENCES DU PROJET DE REVISION ALLEGEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution de PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre I^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, il convient de saisir l'autorité environnementale pour qu'elle examine, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la procédure de révision alléguée n°4 du PLU de Laruns doit être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas portant sur la présente procédure d'évolution du PLU de Laruns sera transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).