

Commune de

MORLAAS

Nord Est Béarn
communauté de communes



Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée n°1

A- RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du
approuvant la modification simplifiée du PLU.



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

Sommaire

1	L'objet de la modification simplifiée	3
2	La requalification du site de l'ancienne gendarmerie de Morlaàs	4
2.1	La localisation du site	4
2.2	Les grandes lignes du projet	5
3	Le contenu de la modification simplifiée	6
3.1	Modification à apporter au règlement graphique	6
3.2	Modification des dispositions relatives à la hauteur des constructions en zone UA	8
3.3	Autres modifications	9
4	Les incidences de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement	10

1 L'objet de la modification simplifiée

La Commune de Morlaàs dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 5 juillet 2005. Ce document a, depuis son approbation, fait l'objet de deux modifications pour tenir compte de l'évolution du contexte réglementaire (intégrer les modifications législatives et réglementaires issues du décret d'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme) et ouvrir à l'urbanisation certains secteurs (classement dans le quartier de Berlanne d'une zone 2AUy en 1AUy), respectivement approuvées le 24 mars 2009 et le 15 septembre 2009.

Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a également été approuvée le 3 juin 2014 en vue de la réalisation d'une résidence avec services pour seniors dans le centre bourg. Une seconde déclaration de projet, visant la reconstruction du refuge de Berlanne, est en cours.

Aujourd'hui, il apparaît nécessaire de modifier le règlement écrit et graphique du PLU pour permettre la requalification du site de l'ancienne gendarmerie, fermée en 2018 suite au déménagement dans la nouvelle caserne située rue Saint-Exupéry.

Cette procédure de modification est également mise à profit pour modifier le règlement en ce qui concerne la hauteur maximale des constructions en zone UA, les dispositions ne favorisant pas la densification du cadre bâti dans le cœur de ville.

Ces changements peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. En effet, les modifications envisagées :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Qui plus est, l'évolution du document peut être effectuée selon la procédure simplifiée telle qu'elle est définie aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, les modifications à apporter au PLU ne réduisant pas une zone urbaine ou à urbaniser, ni les possibilités de construire prévues dans une zone, ou ne majorant pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU.

Outre le présent rapport de présentation (document A), le dossier de modification comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document B), ainsi qu'un plan (document D) présentant les modifications apportées au document graphique de zonage. Afin de mieux appréhender les changements apportés, un extrait du plan actuellement en vigueur (pièce n° 4A du PLU) est joint au dossier (document C).

2.2 Les grandes lignes du projet

La brigade de gendarmerie de Morlaàs a déménagé en octobre 2018 dans la nouvelle caserne construite par la Béarnaise Habitat rue St Exupéry, mettant fin au bail pour les locaux actuels.

Les locaux sont désormais vétustes et nécessitent une réhabilitation en profondeur. Le site actuel comprend 2 parties :

- Une première partie comprenant les bureaux de l'ancienne gendarmerie dont l'accès au public était situé sur la rue des Cordeliers avec le stationnement des véhicules de service donnant sur la rue des Fors. La restructuration de ce bâtiment en logements apparaît complexe.
- Une seconde partie, à l'arrière de la parcelle, où se trouvent 8 logements de fonction, de type « individuel » avec jardin privatif et un espace réservé au stationnement donnant sur la rue des Sources. Ces logements sont bien implantés sur la parcelle, avec des espaces verts privés, mais ils sont vétustes à l'intérieur et ne répondent pas aux normes actuelles.

Par délibération en date du 11 septembre 2018, le conseil municipal de Morlaàs a donné un avis favorable à la cession des parcelles AO n°44 et 110 ainsi que des constructions les occupant en vue de la réalisation de logements sociaux. Un appel à candidature auprès des opérateurs de logements sociaux a été réalisé à cet effet.

La requalification suivante est envisagée avec :

- à la place de l'ancienne gendarmerie, un petit immeuble collectif de type R+1 comprenant des logements locatifs sociaux ;
- La réhabilitation des 8 logements individuels existants afin de les proposer à la location à destination de familles.

3 Le contenu de la modification simplifiée

3.1 Modification à apporter au règlement graphique

Les documents graphiques du règlement font apparaître notamment la délimitation des zones ainsi que les emplacements réservés, les marges de recul, les espaces boisés classés, les immeubles et espaces verts (bois, alignements d'arbres, haies...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme (devenu L. 151-19 du Code de l'urbanisme).

Ces éléments figurent sur les documents graphiques suivants :

- la pièce A - Plan d'Ensemble (Ech : 1/5000), qui couvre la totalité de la Commune ;
- la pièce B - Plan Nord (Ech : 1/2500), qui couvre la partie nord du territoire Communal ;
- la pièce C - Plan Centre (Ech : 1/2500), qui couvre la partie centrale du territoire Communal ;
- la pièce D - Plan Sud (Ech : 1/2500), qui couvre la partie Sud du territoire Communal.

Les parcelles cadastrées section AO n°44 et 110 (site de l'ancienne gendarmerie) se trouvent à l'intersection de 3 zones du PLU : les zones UAa, UD et UE. Toutefois, dans le cadre du projet envisagé seules les parties de parcelles situées en zones UAa et UE seraient concernées : la majeure partie du bâtiment de l'ancienne gendarmerie est classé en secteur UAa (ce secteur correspond au noyau ancien de la ville de Morlaàs) ; le reste du bâtiment et les logements de fonction sont classés en zone UE.



Secteur concerné
par le projet

Le règlement écrit du PLU indique en préambule que la zone UE correspond à une zone affectée aux équipements publics ou privés, tels que les établissements administratifs, scolaires, culturels et de santé. L'article 1 de la zone UE prévoit que les constructions à destination d'habitation sont interdites, sauf les logements de fonction et de gardiennage ou d'accueil collectif lié à un équipement présent dans la zone.

Au regard de ce classement en zone UE, le projet portant sur la création d'un petit collectif de logements et la réhabilitation des logements de fonction existants n'est pas réalisable.

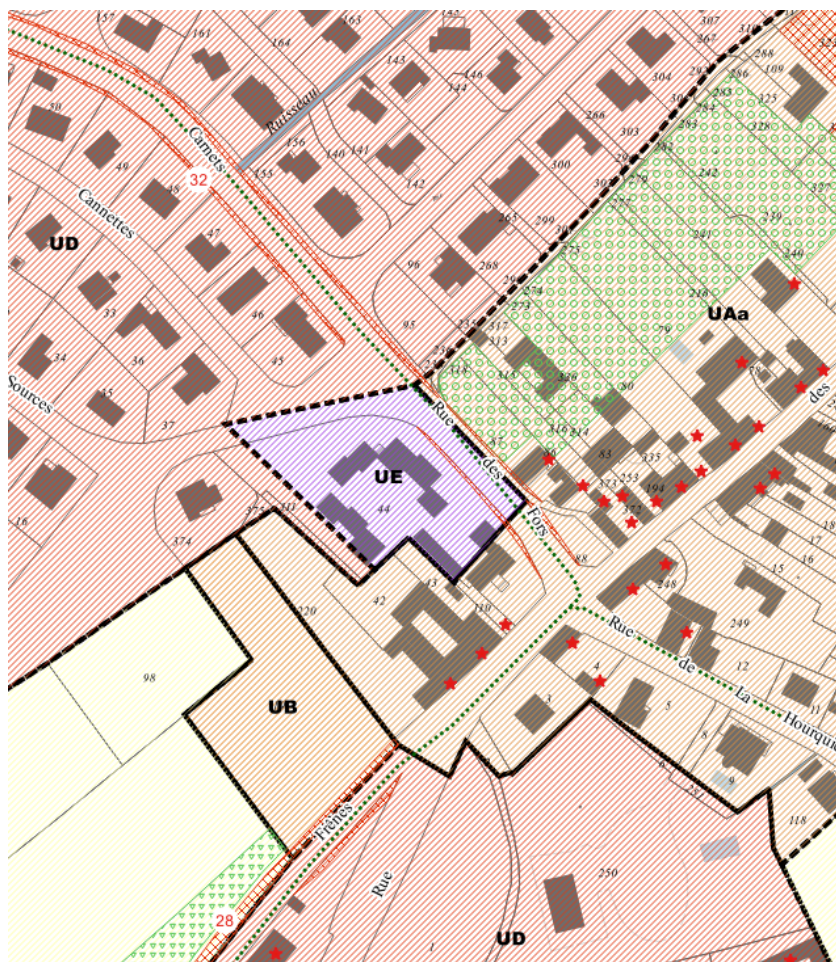
Aussi, la présente modification du PLU vise à revoir le classement du site de l'ancienne gendarmerie comme suit :

- classement en zone UB de l'arrière des parcelles AO n°44 et 110, correspondant aux anciens logements de fonction, construits dans les années 1970,
- classement en zone UAa du reste des parcelles AO n°44 et 110, correspondant au bâtiment de l'ancienne gendarmerie et l'appentis autrefois réservé au stationnement des véhicules de services.

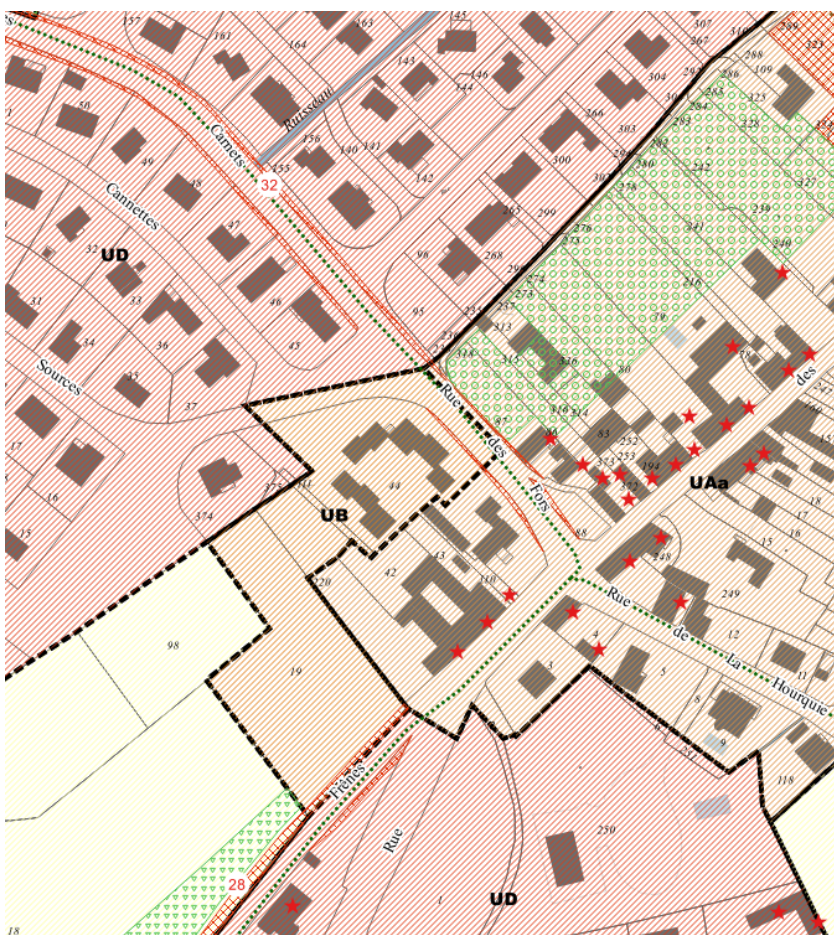
Par souci de cohérence de zone, l'arrière des parcelles cadastrées section AO n°111 et 220, est classé de UAa et UD en zone UB.

La présente modification impactera la délimitation des zones figurant sur les pièces A, B et C du PLU actuellement en vigueur. Le règlement écrit ne nécessite pas d'être modifié pour prendre en compte les aménagements prévus.

Afin d'appréhender les changements à apporter à ces documents graphiques du PLU, les extraits ci-dessous montrent, pour le premier, la situation actuellement en vigueur et pour le second, celle qui résulterait des changements à apporter en ce qui concerne la délimitation des zones.



EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION



EXTRAIT DU DOCUMENT
GRAPHIQUE APRES
MODIFICATION

3.2 Modification des dispositions relatives à la hauteur des constructions en zone UA

La commune souhaite faire évoluer les dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions en zone UA. L'article 10 du règlement de la zone UA impose les hauteurs suivantes :

- R+2+ Combles aménageables en zone UA (pouvant être portée à R+3+C),
- R+1+ Combles aménageables en secteur UAa.

Le règlement prévoit cependant plusieurs exceptions, et notamment la possibilité de hauteurs supérieures lorsque l'immeuble projeté jouxte un immeuble d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Si le secteur UAa comprend en grande majorité du bâti en R+1+Comble aménagé, plusieurs bâtiments à 3 niveaux sont présents. Et tous ne peuvent être directement « accolés » par une nouvelle construction : bâti implanté sur une seule limite séparative, présence d'accès ou cheminements,...

Il est donc proposé de revoir la formulation en maintenant la dérogation mais en supprimant la notion de « contiguïté » à un immeuble de plus grande hauteur pour offrir plus de souplesse. L'objectif de l'élargissement de la dérogation possible, portant sur le gabarit, doit permettre d'optimiser le foncier existant en cœur de ville. Il pourrait concerner des projets de construction sur un terrain non bâti, des projets de démolition-reconstruction ou de surélévation de bâti existant, voisins de constructions existantes qui dépasseraient la hauteur autorisée par le présent règlement d'urbanisme.

Afin de préserver l'harmonie générale du cadre bâti, la hauteur maximale autorisée serait alors définie par référence à celle de bâtiments voisins. L'objectif recherché initialement de maintien de la forme urbaine sur le noyau le plus ancien de la commune resterait ainsi maintenu.

3.3 Autres modifications

Conformément aux dispositions de 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 modification. Cet exposé sera inséré entre la page de garde et le sommaire du rapport de présentation.

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

4 Les incidences de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement

Les procédures d'évolution de PLU sont par ailleurs 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 Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme 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 présente procédure de modification doit être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, une demande d'examen au cas par cas a été réalisée auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) comprenant les informations mentionnées à l'article R. 104-30 du Code de l'urbanisme. Le formulaire présentant l'analyse des incidences du projet sur l'environnement transmis à la MRAE est joint au présent dossier.