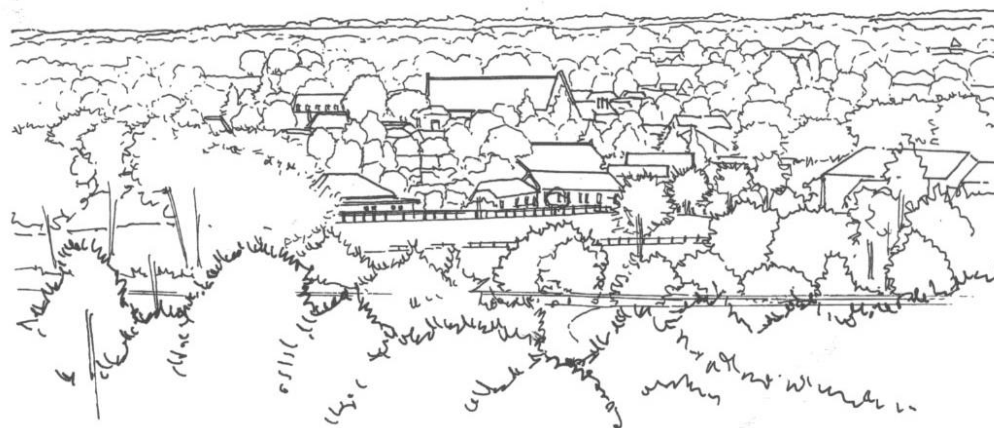


## Commune de MORLAÀS

# PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

APRES REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



## RAPPORT DE PRESENTATION

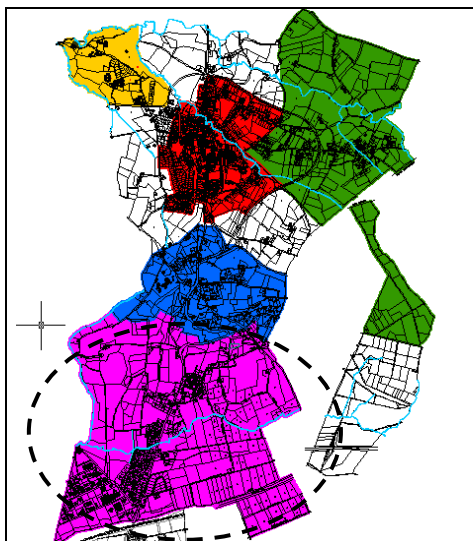
## ILLUSTRATIONS

Prescrit	P.A.D.D. débattu le	Arrêté le	Mis à l'enquête le	Approuvé le
19.12.2002	02.09.2004	11.01.2005	20.04.2005	05.02.2005
Modifié le	Modifié le	Mis en compatibilité le	Consolidé le	
26.03.2009	15.09.2009	03.06.2014	02.07.2014	

P.O.S. de 1985 à 1999 :  
DDE 64  
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

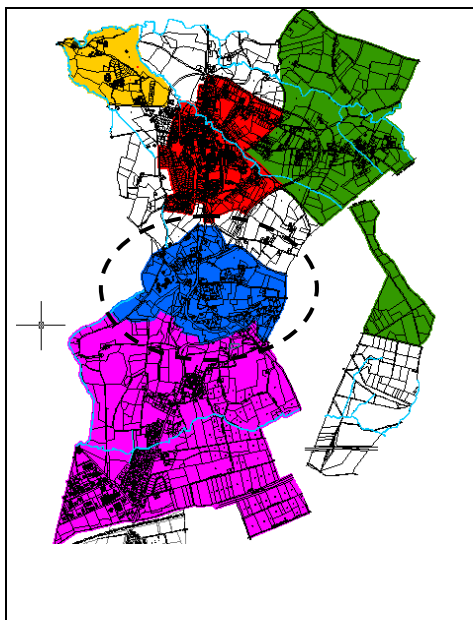
P.L.U. :  
Service Urbanisme, Commune de MORLAÀS  
GHECO urbanistes, B.WAGON

AGENCE PUBLIQUE DE GESTION LOCALE  
Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des communes - Rue Auguste Renoir  
CS 40609 64006 PAU CEDEX

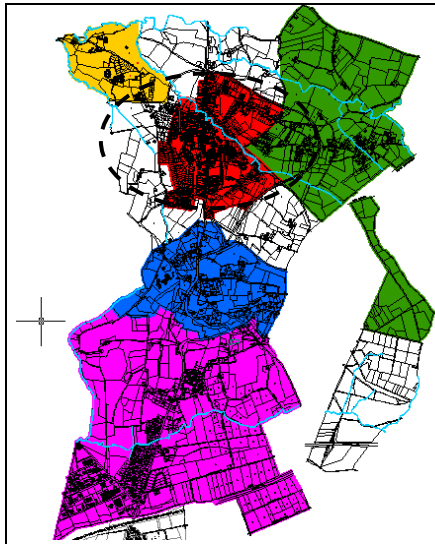


*Zone d'activité de Berlanne*





## LES QUARTIERS – LE BOURG ET SES EXTENSIONS



*ZAC DES FORS- Le bourg d Morlaàs est à l'arrière plan*



## LES QUARTIERS – MARCADET – MARCADET DESSUS



## LES EQUIPEMENTS



*Le LEP hôtelier (quartier Haute-Vue)*



*Vue aérienne sur le LEP*



*Entrée de la déchèterie (quartier du Basacle)*



*Résidence pour personnes âgées : Marpa le Bosquet (quartier du Basacle)*



*Bâtiment de la piscine du camping (ouest du bourg de Morlaàs)*



*Groupe scolaire Jean Moulin (bourg de Morlaàs)*



*Résidence pour personnes âgées (Place de la Bastille dans le bourg)*



*Laboratoire d'analyse (bourg de Morlaàs)*



*Crèche- Halte Garderie (rue Marcadet)*



*Cimetière (bourg de Morlaàs)*



*vue aérienne sur le CES et les stades*



*Station d'épuration (quartier de Berlanne)*

## LES EQUIPEMENTS – Bourg de Morlaàs, quartiers du Bazacle et de Marcadet



## LES EQUIPEMENTS –quartiers de Haute Vue, Berlanne



Quartier de Haute-Vue



Quartier de Berlanne





Arrivée dans le bourg de Morlaàs par l'avenue du 19 mars



Centre ville (noyau ancien)



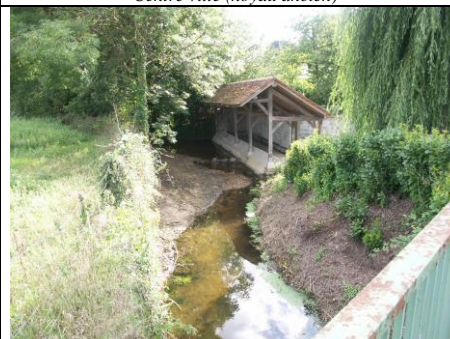
Centre ville (noyau ancien)



Centre ville (noyau ancien) – détail façades



Chapelle de Berlanne



Lavoir



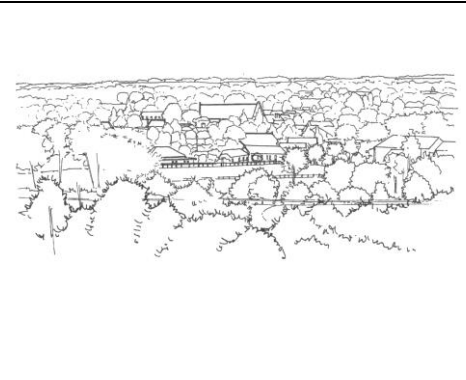
Fontaine du Paradis



*Coteau – Est de Morlaàs*



*Paysage agricole à l'Est de la Rocade*



*De l'entrée sud du bourg vers l'Est*



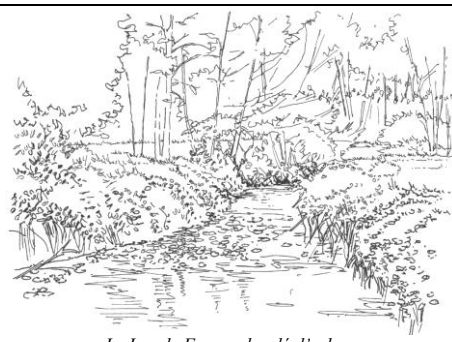
*Côte boisée (quartier Haute-Vue)*



*Vue sur la côte boisée depuis la RD 38*



Bois de Lahitau



Le Luy de France, bordé d'arbres



La vallée du Luy de France vue depuis la RD 943  
au nord de Morlaàs



Paysage de bocage (depuis le chemin du Grabassé)



Essences mixtes au sein du massif boisé à l'ouest de la  
RD943 (quartier Haute-Vue)



Vue sur Haute-Vue depuis Berlanne



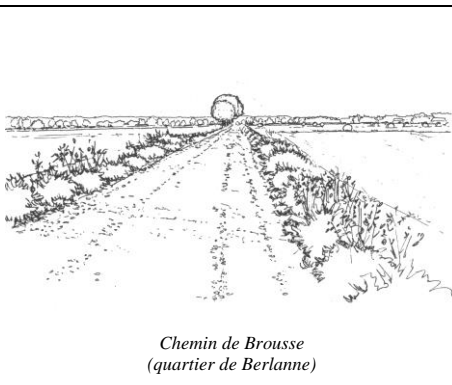
Formes douces du relief  
(paysage vu depuis le chemin de Jouhanderou)



Haie structurée au sein des espaces agricoles de Berlanne  
(vue depuis le chemin de Gendre à Daban)



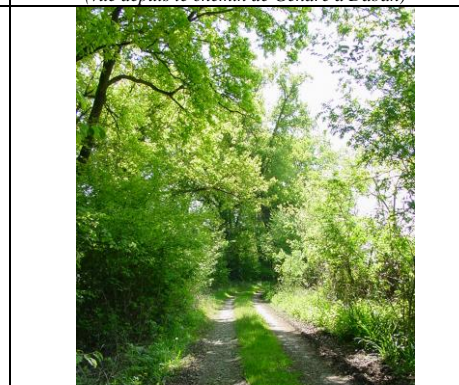
Vaste plaine agricole (quartier de Berlanne)



Chemin de Brousse  
(quartier de Berlanne)

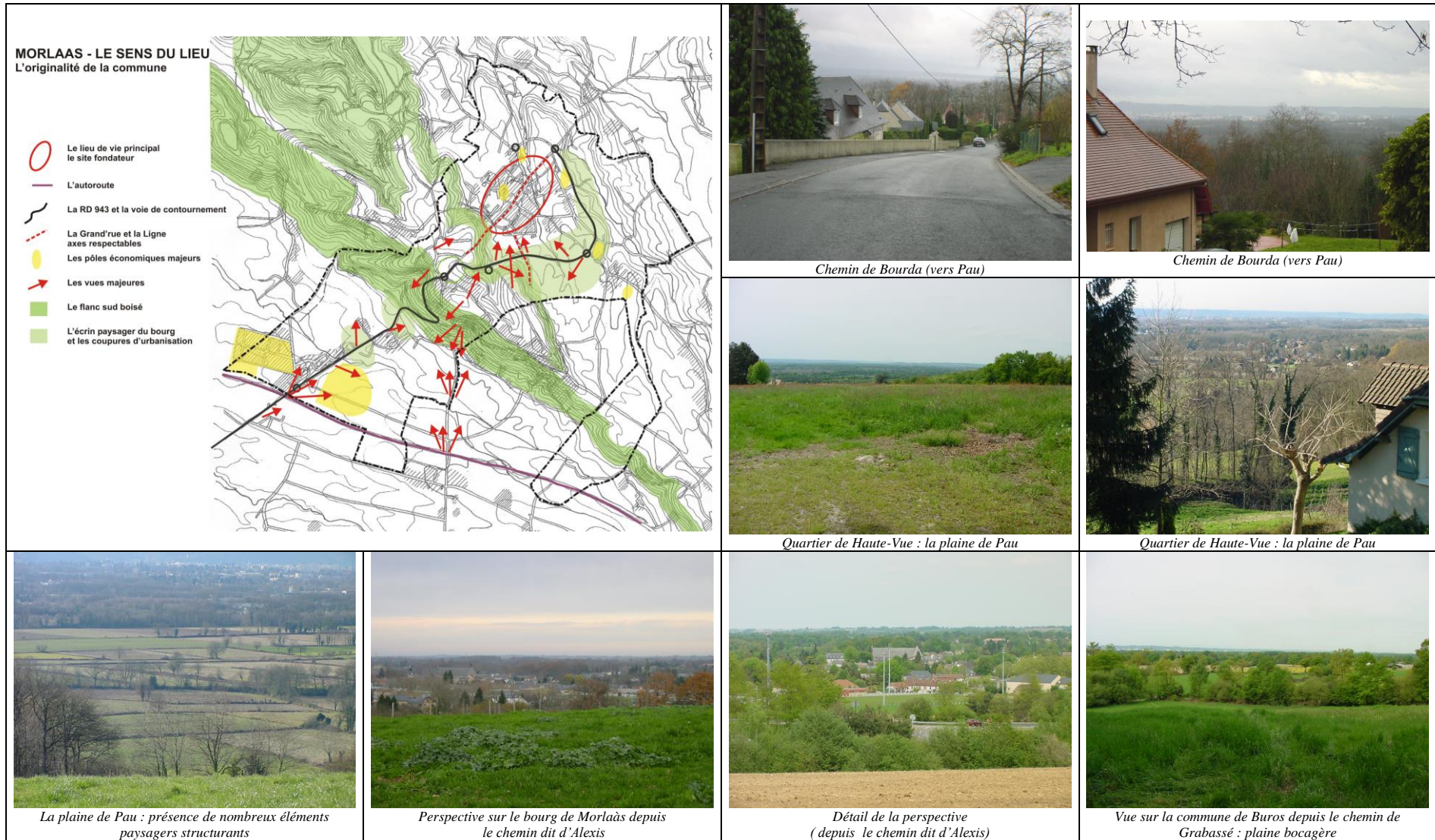


Mail de Platanes (RD 943) au nord du bourg



Chemin de Biébachette

## LES VUES DEPUIS LE PROMONTOIRE BOISE





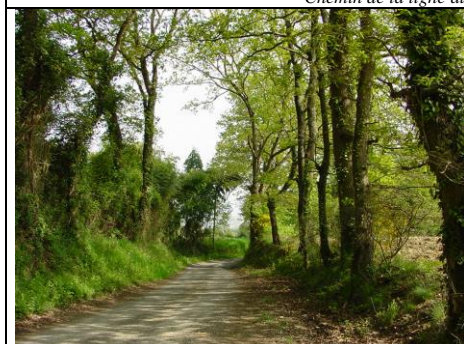
*Chemin de la ligne aux abords de la déviation*



*Chemin de la ligne*



*Chemin rural (Est Morlaàs)*



*Le chemin de la tour*



*Chemin rural (Est Morlaàs)*



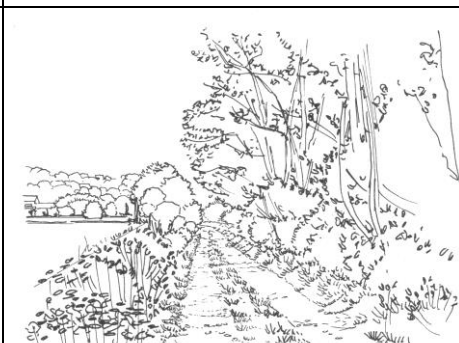
*Le chemin du Grabassé  
(itinéraire des chemins de Compostelle)*



*liaison piétonne dans une zone urbanisée*



*Chemin de Biébachette*



*Chemin rural d'Espoey aux abords du Luy de Béarn*



*Déviation (RD 943) au nord est du bourg*



*Vue sur A64 depuis la RD 38*

**La Route Départementale RD 943** a été classée « voie à grande circulation » au sens du code de la voirie routière. Au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'Urbanisme et à la l'article 52 de la loi Barnier, elle est soumise à une interdiction de construire dans une **bande de 75 mètres depuis l'axe de la voie**, en dehors des espaces urbanisés. **Par ailleurs, l'autoroute A 64 qui traverse dans la partie sud de la commune** est soumise à une interdiction de construire dans une **bande de 100 mètres depuis l'axe de la voie, de ses bretelles et des giratoires**.

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme incite, à partir d'une réflexion sur les abords des voies majeures, à remodeler la périphérie urbaine et les entrées de ville, et à assurer une bonne insertion des zones et des extensions urbaines.

Le dernier alinéa de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme précise que les dispositions relevant de l'inconstructibilité ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La commune a souhaité, dans le cadre de la révision du P.L.U., engager une réflexion approfondie sur les abords de la RD 943

**Les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, introduit par l'article 52 de la Loi Barnier (1995), sont respectées.**

La non-application des règles d'inconstructibilité dans leur totalité sur la RD 943 et du recul de 75 mètres depuis l'axe de la voie intéressée se justifient par différentes mesures compensatoires :

*Au regard de l'insertion paysagère de la zone :*

- la mise en place d'un traitement paysager de l'espace compris entre les bâtiments des zones d'activités existantes et futures (Berlanne, Brousse) et la RD 943.
- la mise en place d'un traitement paysager de l'espace compris entre les constructions des zones urbaines et à urbanisées à usage d'habitations et la RD 943.

Ce traitement doit assurer une qualité paysagère essentielle pour le front urbain perçu depuis la route par le biais d'aménagements de plantations. Ces intentions d'aménagement paysager (plantations de haies, engazonnement...) sur les bandes rendues inconstructibles se traduisent sur les plans graphiques par une trame spécifique (espace vert à conserver ou à créer).

L'implantation des constructions à usage d'activités est fixée sur une ligne d'implantation à 25 m comptés depuis l'axe de la RD 943

L'implantation des constructions à usage d'habitations est fixée sur une ligne d'implantation à 35 m comptés depuis l'axe de la RD 943

Ce traitement paysager (constitution de pelouses, l'aménagement de plantations...) permet de réduire les éventuelles nuisances visuelles, sonores... dans les zones urbaines existantes et futures, d'améliorer la qualité paysagère de l'axe. De plus, les plantations remettent à l'échelle les

constructions, donnent un repère d'échelle par rapport aux éléments construits, et masquent tout ou partie des volumes, diminuent l'impact de ces derniers

- Définition de règles d'insertion paysagère (articles 6, 10, 11 et 13 du règlement)
- **Le maintien d'une bande inconstructible, moins importante** que celle prévue par les dispositions de la loi, en raison de la configuration du terrain et des perspectives (cas du quartier de Haute-Vue). D'un point de vue des perspectives et de qualité paysagère, la bande inconstructible de 75 mètres depuis l'axe de la RD 943 n'est pas nécessaire. La bande de recul obligatoire peut donc être abaissée, à condition qu'elle soit traitée : plantations, pelouse..., afin que cette zone d'activités participe à la qualité de l'entrée de ville, cohérente, dynamique et paysagère.

#### ***Au regard des nuisances :***

Les nuisances sont limitées par l'obligation de réaliser les talus dès lors qu'on s'implante à moins de 75 mètres.

La zone future zone d'activité intercommunale, l'extension de la zone d'activités de Berlanne et la future zone d'activités Nord sont suffisamment éloignés des habitations existantes et futures, de manière à ne pas apporter de contraintes (sonores notamment) aux habitants.

#### ***Au regard de la sécurité :***

L'objectif est de regrouper toutes les entrées-sorties des constructions existantes et futures sur des voiries et un accès bien positionnés.

La sécurité est assurée par :

- l'interdiction d'ouvrir des accès directs sur les voies classées à grande circulation depuis les parcelles
- l'aménagement de carrefours (quartier de Haute Vue, Berlanne, etc...).



Les photos aériennes ci-dessus montrent que les espaces urbanisés restent globalement cantonnés au sein de la ceinture de la déviation (RD 943). Seules quelques maisons se sont construites au nord du bourg de Morlaàs, à proximité du rond point.

Les espaces agricoles situés au nord de la déviation forment une séquence paysagère de qualité et continue depuis la RD943. Ils descendent progressivement vers la vallée du Luy de France.

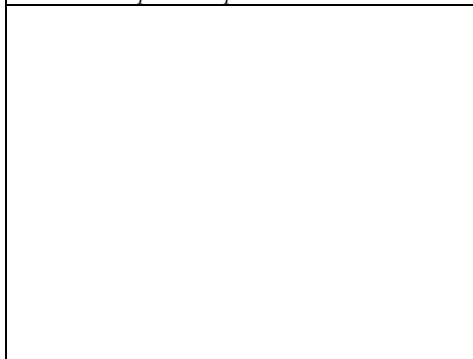
Les haies et les petits bois, connectés aux boisements de la vallée apportent de la diversité et structurent les paysages. Le chemin rural débouchant sur la départementale est bordé de haies de feuillus.

Depuis la route, ces éléments vivants (bois, haies) et les espaces agricoles ont un fort impact visuel. Ils participent à la qualité paysagère de l'axe routier et de l'entrée de ville Nord de Morlaàs.

Un recul de 75 m depuis l'axe de la RD 943 a été reporté sur les plans de zonage du PLU dans les zones non urbanisées (nord de la déviation). Dans les zones urbaines, des reculs ont également été fixés afin de préserver la qualité paysagère de l'axe routier. Ils ont été portés à 35 m (habitations) et 25 m (zones commerciales, d'activités). La trame « espaces verts à conserver ou à créer » permet de conforter les reculs et d'améliorer l'aspect visuel de certaines séquences. La sécurité est assurée par l'interdiction d'ouvrir des accès directs sur ces voies depuis les parcelles et les nuisances sont limitées par l'obligation de réaliser les talus dès lors qu'on s'implante à moins de 75 mètres.



Paysage boisé et agricole



Impact visuel important de l'intermarché

Les habitations implantées aux abords de la RD 94 sont peu visibles depuis la route de part la présence de reculs importants, de haies et de talus.

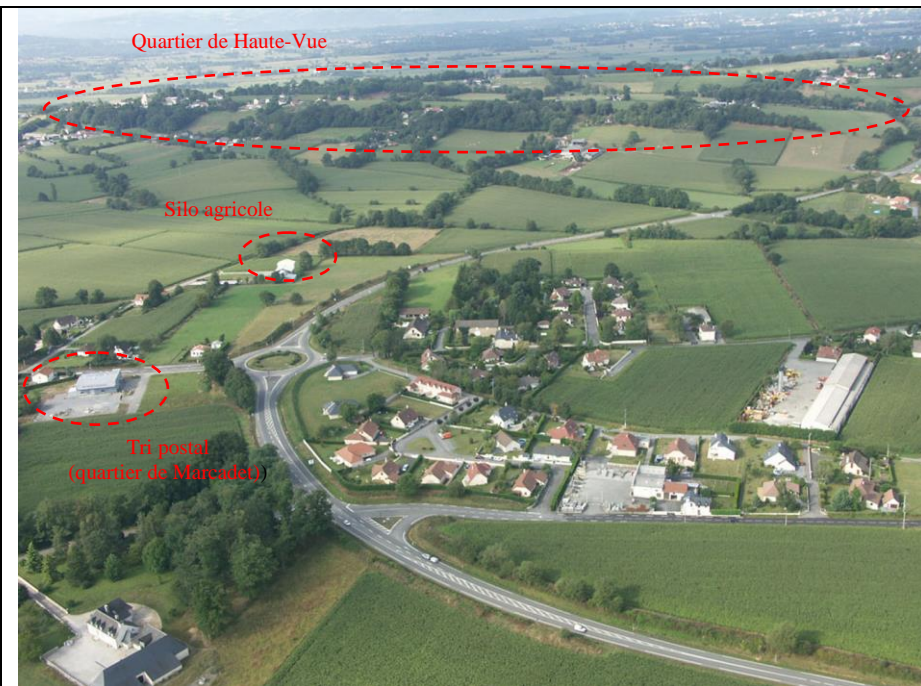
Par contre, l'Intermarché possède un fort impact visuel depuis la départementale, malgré la présence d'un recul conséquent. La présence de végétation améliorerait l'insertion paysagère du bâtiment

Les bâtiments et les équipements du centre équestre ne sont pas perceptibles depuis la route.



Centre équestre





Les habitations implantées aux abords du rond point situé sur la RD 943 (quartier Marcadet, Marcadet-Dessus) sont peu visibles depuis la route de part la présence de reculs important et de talus.

Depuis la route, les espaces agricoles sont les éléments qui dominent les paysages. Ils contribuent à rendre la commune attractive pour son cadre de vie, son image de petite ville au sein de la campagne.

Cette portion de la déviation présente un intérêt paysager (vues sur les espaces agricoles, la chaîne des Pyrénées...). Les habitations restent groupées.



En arrivant de Pau, vue sur les espaces agricoles, le silo



Les espaces agricoles visibles depuis la route « véhiculent » une image rurale de la commune de Morlaàs



La chaîne des Pyrénées



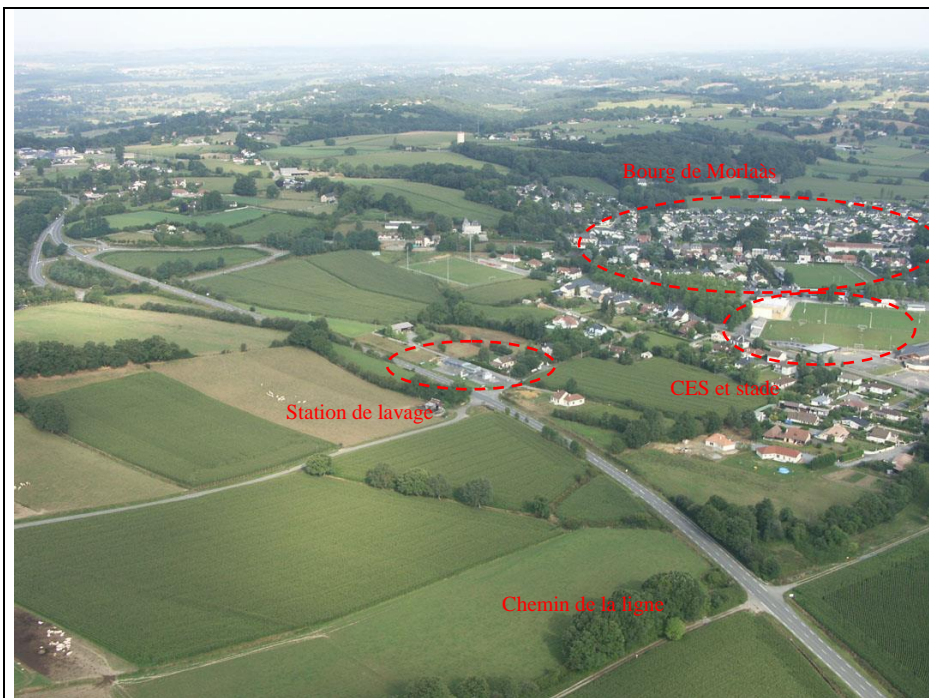
En arrivant de Pau, vers le rond point accédant au quartier de Marcadet, Marcadet Dessus



Après le rond point, accès à l'avenue du Luy de Béarn

Un recul de 75 m depuis l'axe de la RD 943 a été reporté sur les plans de zonage du PLU dans les zones non urbanisées (nord de la déviation). Dans les zones urbaines, des reculs ont également été fixés afin de préserver la qualité paysagère de l'axe routier. Ils ont été portés à 35 m (habitations) et 25 m (Tri postal). La trame « espaces verts à conserver ou à créer » permet de conforter les reculs et d'améliorer l'aspect visuel de certaines séquences.

La sécurité est assurée par l'interdiction d'ouvrir des accès directs sur la voie depuis les parcelles et les nuisances sont limitées par l'obligation de réaliser les talus dès lors qu'on s'implante à moins de 75 mètres.



Depuis le carrefour avec le chemin de la ligne jusqu'au croisement pour accéder au bourg de Morlaàs par le sud, cette séquence de voie traverse essentiellement des espaces agricoles. Seule une station de lavage, située aux abords de la déviation, présente un fort aspect visuel. La présence de végétation améliorerait l'insertion paysagère du bâtiment. Les haies et les bois localisés aux abords de la route participe à la qualité paysagère de l'axe.

Un recul de 75 m depuis l'axe de la RD 943 a été reporté sur les plans de zonage du PLU dans les zones non urbanisées de cette séquence. Dans la zone à urbaniser, un recul de 35 m a été fixé. Il est de 75 mètres dans la zone U afin de préserver la qualité paysagère de l'axe routier.

La trame « espaces verts à conserver ou à créer » permet de conforter les reculs et d'améliorer l'aspect visuel de certaines séquences.



Croisement de la RD 943 avec le chemin de Beaucaire et station de lavage

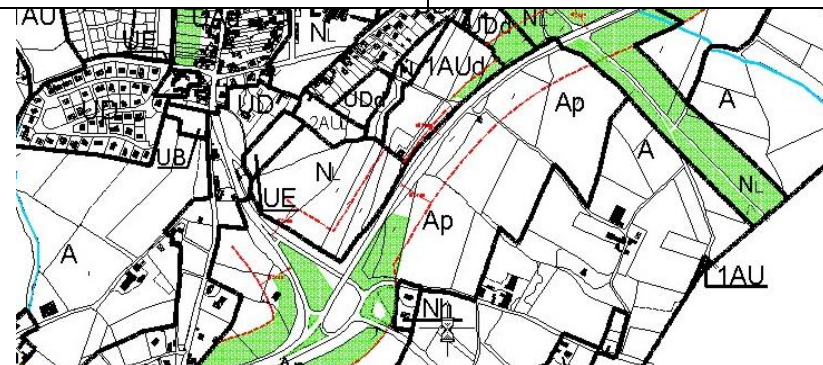


Station de lavage



La sécurité est assurée par l'interdiction d'ouvrir des accès directs sur ces voies depuis les parcelles et l'aménagement du carrefour de la RD 943 avec le chemin de Beaucaire.

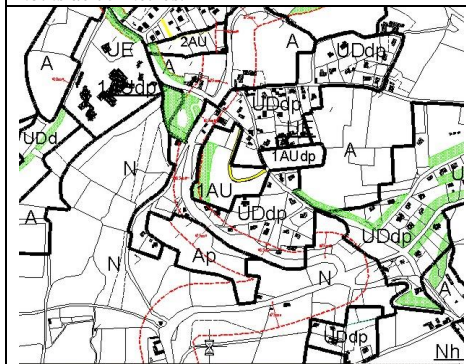
Les nuisances sont limitées par l'obligation de réaliser les talus dès lors qu'on s'implante à moins de 75 mètres.

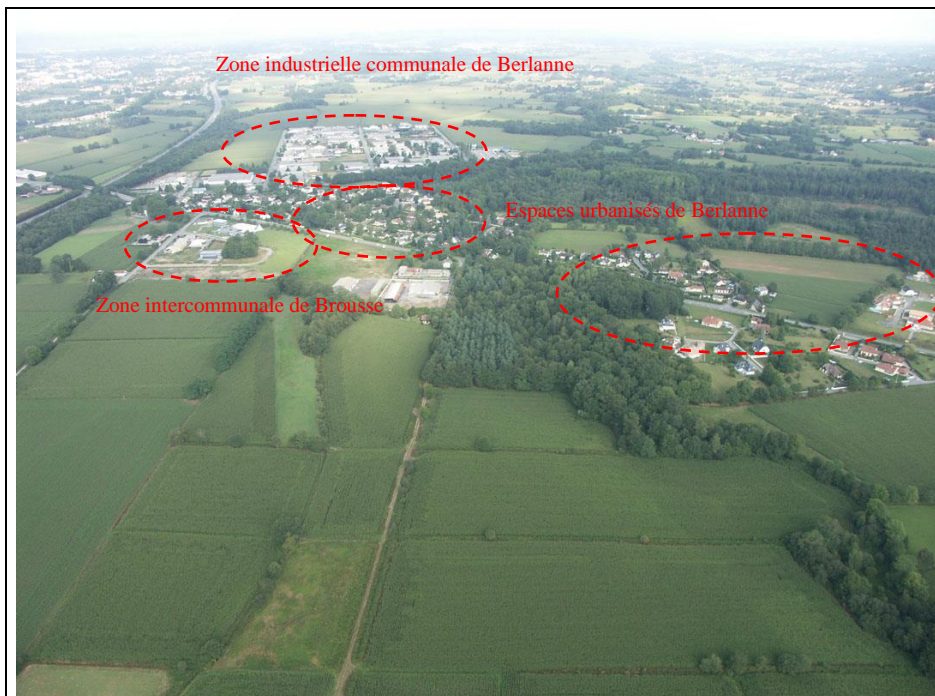




Dans cette séquence, la masse boisée traversée par la RD 943 fait la transition entre le quartier de Berlanne et celui de Haute-Vue. Elle forme une coupure verte importante. Les pentes sont fortes (> 15 %). La présence d'une végétation en bord de route et le relief marqué limitent l'impact des constructions du quartier de Haute-Vue. En arrivant dans le quartier Haute-Vue, depuis Pau, la forêt fait place à des espaces agricoles et des espaces urbanisés de manière lâche. La topographie permet des vues imposantes sur la plaine de Pau dans les lacets de la RD 943.

Un recul de 75 m depuis l'axe de la RD 943 a été reporté sur les plans de zonage du PLU dans les zones non urbanisées. Dans les zones urbaines, des reculs ont également été fixés afin de préserver la qualité paysagère de l'axe routier. Ils ont été portés à 35 m (habitations). La trame « espaces verts à conserver ou à créer » permet de conforter les reculs et d'améliorer la qualité paysagère. La sécurité est assurée par l'interdiction d'ouvrir des accès directs le RD 943 depuis les parcelles et l'aménagement du carrefour de Haute-Vue. Les nuisances sont limitées par l'obligation de réaliser les talus dès lors qu'on s'implante à moins de 75 mètres.





En arrivant de Pau, le quartier de Berlanne constitue l'entrée sud de la commune de Morlaàs. Depuis le rond point de Berlanne, le quartier de Haute-Vue, perché sur la côte boisée, est visible. La traversée du quartier de Berlanne est urbaine. Les espaces agricoles vus depuis la route sont peu nombreux et le plus souvent enclavés. Une bande boisée de pins a été réalisée le long de la zone intercommunale de Brousse. Elle améliore la perception paysagère de l'axe routier.



Abords déviation échangeur



Giratoire de Berlanne - Vue sur Haute-Vue

Un recul de 75 m depuis l'axe de la RD 943 a été reporté sur les plans de zonage du PLU dans l'espace agricole au sud de la SPA (est de la RD 943).

Un recul de 25 m a été porté à l'est de la RD 943, le long de la zone intercommunale de Brousse et de son extension future.

La sécurité est assurée par l'interdiction d'ouvrir des accès directs sur la RD 943 pour les futures zones d'habitations et l'aménagement de deux carrefours pour la desserte de la future zone d'activités à l'est de la voie.

Les nuisances sont limitées par l'obligation de réaliser les talus dès lors qu'on s'implante à moins de 75 mètres.



végétation le long de la zone intercommunale de Brousse

