RÉVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE NAY

RAPPORT

A. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1. Titre
2. Présentation de l'enquête

B CADRE RÉGLEMENTAIRE

1. Évolution d'un PLU
2. Étapes de la procédure
3. Concertation
4. Constitution du dossier

C. RÉVISION DU PLU DE NAY

1. Étapes de la procédure
2. Concertation
3. Dossier

D. EXAMEN DU DOSSIER

1. PADD
2. Fondements du PADD
3. Projet de zonage
4. Outils d'aménagement
5. Règlement
6. Incidences du PLU sur l'environnement

E. AVIS DES PPA ET RÉPONSES DE LA COMMUNE SUR LE ZONAGE – OUVERTURE À L'URBANISATION DE PARCELLES A OU N

F. AVIS DES PPA ET RÉPONSES DE LA COMMUNE SUR LE ZONAGE – STECAL

G. AVIS DES PPA ET RÉPONSES DE LA COMMUNE SUR LA CONSOMMATION FONCIÈRE

H. AVIS DES PPA ET RÉPONSES DE LA COMMUNE SUR L'ENVIRONNEMENT, LA SALUBRITÉ PUBLIQUE, LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

I. AUTRES AVIS DES PPA

J. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

K ANALYSE DU PROJET

RÉVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE NAY

A. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1. TITRE

1.1. Objet
Évolution du PLU de la commune de NAY.

1.2. Siège de l'enquête
Mairie de NAY.

1.3. Dates
Du 13 novembre 2018 au 14 décembre 2018.

2. PRESENTATION DE L'ENQUETE

2.1. Demandeur

2.1.1. Commune de NAY

2.1.2. Maire de NAY : Monsieur Guy CHABROUT

2.1.3. Suivi du dossier : Monsieur MENESSIER

2.2. Évolution du PLU
Le PLU de NAY date du 29 mai 2013. La commune décide de **le faire évoluer par révision** dans sa délibération du **12 novembre 2014**. Un bureau d'étude a été choisi.

2.3. Bureau d'étude
Service urbanisme intercommunal de l'agence publique de gestion locale (APGL).

2.4. Le projet de PLU a été arrêté en conseil municipal le **20 décembre 2017**.

2.5. Arrêté d'ouverture de l'enquête
Arrêté de Monsieur le maire de NAY du **23 octobre 2018**.

2.6. Désignation du commissaire enquêteur
Jean-Claude CANAL, par décision numéro E18000189/64 du 16 octobre 2018 du Monsieur le président du tribunal administratif de PAU.

2.7. Mise à disposition du dossier

2.7.1. Le dossier a été mis à la disposition du public à la mairie de NAY du 13 novembre 2018 au 14 décembre 2018, sur support papier.

2.7.2. Le dossier a été consultable sur le site internet de la mairie, à l'adresse : www.villedenay.fr.

2.8. Permanences du commissaire enquêteur

2.8.1. Le commissaire enquêteur a informé le public et reçu ses observations en mairie de NAY :
- mardi 13 novembre 2018 de 8h30 à 12h00 ;
- mardi 27 novembre 2018 de 8h30 à 12h00 ;
- mercredi 5 décembre 2018 de 8h30 à 12h30 ;
- vendredi 14 décembre 2018 de 13h30 à 17h30

2.8.2. Le public a pu adresser ses observations au commissaire enquêteur
- par courrier papier à la mairie de NAY ;
- par courrier électronique à la mairie de NAY.

2.9. Publicité sur l'enquête publique

2.9.1. Presse
Insertion de l'avis d'enquête dans *La République des Pyrénées* et *Sud-Ouest*
- le 27 octobre 2018 ;
- la première semaine de l'enquête

2.9.2. Affichage (certifié par Monsieur le maire de NAY le 29 octobre 2018)
Pendant un mois, affichage sur les différents panneaux municipaux :
- mairie ;
- place Saint-Roch ;
- rond-point des Justes ;
- maison du service public.

2.9.3. Site de la ville de NAY
Avis d'enquête à partir du 30 octobre 2018.

2.9.4. Affichage papier ,et sur le site de la mairie ,des comptes rendus des conseils municipaux, en particulier :
a) conseil municipal du 12 novembre 2014 prescrivant la révision du PLU de NAY ;
b) conseil municipal du 20 décembre 2017 activant les décisions prises le 12 novembre 2014.

B CADRE RÉGLEMENTAIRE

1. ÉVOLUTION D'UN PLU

Un PLU peut évoluer de deux façons :
- révision ;
- modification.

Il fait l'objet d'une **révision** lorsque la commune ou l'EPCI compétent envisage :
- soit de changer les orientations définies dans le PADD ;
- soit de reclasser un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances ;
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une **zone à urbaniser** créée depuis plus de neuf ans.

Les règles sont alors les mêmes de celles de l'**élaboration d'un PLU**.

2. ÉTAPES DE LA PROCEDURE

2.1. Engagement par délibération du conseil municipal

Cette délibération définit :
- les objectifs poursuivis ;
- les modalités de la concertation.

Cet acte est transmis aux **personnes publiques associées (PPA)** (L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'Urbanisme).

2.2. Élaboration du dossier par le bureau d'étude avec, si nécessaire, la réalisation d'une évaluation environnementale

Celle-ci est systématique quand le périmètre du PLU comprend tout ou partie d'un site NATURA 2000. Dans le cas contraire, elle est demandée au cas par cas.

2.3. Débat sur le PADD en conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet

2.4. Arrêt du projet PLU

2.5. Transmission du dossier aux **PPA**, à l'autorité environnementale, à la CDPENAF, à l'INAO…

L'avis de la CDPENAF est obligatoire dans les cas suivants :
a) cas développé au point 2.6 suivant ;
b) cas de la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans une zone naturelle, agricole ou forestière (article L. 151-13 du code de l'Urbanisme).

2.6. Dérogation au principe de l'urbanisation limitée pour une commune non couverte par un SCoT

C'est le cas en particulier de l'ouverture à l'urbanisation :
- de zones naturelles, agricoles ou forestières d'un PLU ;
- de zones à urbaniser d'un PLU délimitées après le 1er juillet 2002 (articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'Urbanisme).

À partir du 1er janvier 2017, le principe d'**urbanisation limitée** s'applique à toutes les communes non couvertes par un SCoT opposable.

Seul le préfet sera habilité à accorder les dérogations, après avis de la CDPENAF.

2.7. Demande au tribunal administratif de désigner un commissaire enquêteur

2.8. Arrêté d'ouverture d'enquête et organisation de l'enquête par le demandeur (maire, EPCI)

2.9. Résultats de l'enquête publique présentés à l'instance délibérative

Prise en compte éventuelle des avis.
Délibération.
Transmission au préfet pour contrôle de légalité.
En l'absence de SCoT, le PLU devient exécutoire un mois après la transmission au préfet.
Si un SCOT est approuvé le PLU est exécutoire immédiatement.

3. CONCERTATION AVEC LA POPULATION

3.1. La concertation est préalable à l'enquête publique

Elle est prévue et décrite dans la délibération de l'instance délibérative du porteur du projet. Elle est définie dans le code de l'Urbanisme aux articles L. 153-11 et L. 103-2 à L. 103-4.

Elle doit permettre au public :

a) d'accéder largement au projet et aux avis ;
b) de formuler des observations et propositions qui sont **enregistrées** et **conservées** par l'autorité compétente.

3.2. Bilan de la concertation

Il doit être joint au dossier. La délibération qui tire le bilan de la concertation doit être affichée en mairie.

4. CONSTITUTION DU DOSSIER (L. 151-2 et L. 151-4 du code de l'Urbanisme) mis à enquête publique

4.1. Rapport de présentation

Ce rapport :

- expose le diagnostic ;
- analyse l'état initial de l'environnement, la consommation des espaces et justifie les objectifs de cette consommation ;
- explique les choix du PADD, des OAP, du règlement ;
- évalue les incidences du PLU sur l'environnement ;
- évaluation environnementale si nécessaire ;
- prévoit les indicateurs d'évaluation du PLU.

4.2. PADD (projet d'aménagement et de développement durable)

4.3. OAP (orientation d'aménagement et de programmation)

4.4. Règlement écrit et graphique

4.5. Annexes

C. RÉVISION DU PLU DE NAY

1. ÉTAPES DE LA PROCEDURE

1.1. Décision de faire évoluer le PLU

Le PLU de NAY date du **29 mai 2013**. Pour prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires issues des lois :
- Grenelle 2 du 12 juillet 2010 (loi portant engagement national pour l'environnement),
- ALUR du 24 mars 2014 (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové),
le conseil municipal a décidé de le faire évoluer dans sa délibération du **12 novembre 2014**.
La procédure d'évolution choisie est la **révision**.

1.2. La délibération du 12 novembre 2014

1.2.1. Définit :

a) les nouveaux objectifs poursuivis :
- réévaluer les conditions de développements démographique et économique en tenant compte des contraintes environnementales (NATURA 2000, PPRI..), des contraintes agricoles, des équipements communaux ;
- redéfinir les secteurs destinés à l'extension de l'urbanisation en utilisant des possibilités dans les espaces naturels et agricoles ;
- prendre en compte
  - le SCOT du Pays de NAY,
  - le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration par la communauté de communes du Pays de NAY.

b) les modalités de la concertation pendant toute la durée de la révision et, en particulier, après la présentation du PADD en conseil municipal.

1.2.2. Choisit un bureau d'étude (A 2.3)

1.2.3. Est transmise au préfet et aux PPA dont le président de la communauté des communes du Pays de NAY (CCPN).

1.3. Élaboration du dossier

Le bureau d'étude **élabore le dossier** conformément **au point B 4 ci-dessus**, avec, en particulier dans le cas de NAY, une évaluation environnementale. En effet, le territoire communal est couvert en partie par une zone NATURA 2000 « Gave de PAU » (saligue du Gave de PAU et son affluent le Beez).

1.4. Débat sur le PADD

Le **30 juin 2017**, un débat, en conseil municipal, a fixé les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

1.5. Arrêt du projet de PLU par délibération du conseil municipal de NAY du 20 décembre 2017

1.5.1. Bilan de la concertation (voir **point 5**)
Le conseil municipal considère que la concertation s'est déroulée, **pour le moins**, conformément à la délibération initiale (12 novembre 2014).

1.5.2. Décision d'utiliser le contenu modernisé du PLU en application des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'Urbanisme.

1.5.3. Arrêt du projet de PLU

1.6. Transmission du projet pour avis à toutes les instances prévues par le code de l'Urbanisme

1.7. Demande au tribunal administratif de désigner un commissaire enquêteur (voir point A.2.6.)

1.8. Arrêté d'ouverture de l'enquête (voir point A.2.5.)

2. CONCERTATION AVANT MISE A ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Information du public

2.1.1. **Un dossier** a été mis à la disposition du public à la mairie de NAY.
Il comprenait :
- le porter à connaissance transmis par la DDTM
- la synthèse du diagnostic
- les projets de PADD, zonage et règlement.

2.1.2. **Un bulletin municipal**, également disponible sur le site internet de la commune, a fait l'état de l'avancée des études à l'été 2017, c'est-à-dire après le débat sur le PADD en conseil municipal (30 juin 2017).

2.1.3. Une **réunion publique**, largement annoncée, a eu lieu le **10 octobre 2017** (deux mois avant l'arrêt du projet).

2.2. Recueil des observations du public

2.2.1. Écrites
Un registre a été mis à disposition du public à la mairie.

2.2.2. Orales
L'équipe municipale s'est tenue à la disposition du public pour recueillir les observations pendant la durée de la concertation

2.2.3. Réunion publique
Les questions ont porté sur :
- la prise en compte des risques d'inondation ;
- les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur Bourdettes ;
- les conséquences du classement d'un bois en espace boisé classé ;
- la nouvelle façon de déterminer la surface minimale des terrains constructibles...

2.3. Prise en compte de la concertation

Les observations ont permis :
- de mieux définir les délimitations des zones urbaines ou à urbaniser ;
- d'enregistrer les demandes individuelles et d'y répondre, positivement ou non, en fonction du projet communal.

3. DOSSIER

À l'issue de la procédure, le dossier élaboré est mis à **enquête publique**.

D. EXAMEN DU DOSSIER

1. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

1.1. Habitat – Conforter l'attractivité de NAY ville centre

1.1.1. NAY et la **ville centre** d'un bassin de trente mille habitants en forte croissance démographique. Pour pérenniser cette fonction, il faut proposer pour NAY un schéma de développement :
- croissance démographique de la ville centre et amélioration du parc immobilier ;
- renforcement des services publics ;
- renforcement des activités marchandes ;

et ceci avec une consommation modérée de l'espace.

1.1.2. Objectifs généraux
- démographique : + 1,1 % d'ici dix ans
- création d'environ 300 logements avec 20 % de renouvellement urbain
- densité de logements : 18 logements à l'hectare
- mixité sociale.

1.1.3. Revitalisation du centre bourg : Bastide
- habitat : réhabiliter le bâti ancien et favoriser le renouvellement urbain
- promouvoir la mixité sociale dans l'habitat urbain
- requalifier le centre-ville et renforcer le marché
- développer l'habitat dédié aux personnes âgées.

1.1.4. Développer l'habitat pavillonnaire au plus près du centre-ville pour accueillir de jeunes familles sur les zones :
- plaine de la Montjoie ;
- secteur Bourdettes ;
- quartiers sur les coteaux.

1.1.5. Accroître l'offre en équipements publics
- création d'un site culturel dans le quartier « Berchon » ;
- regroupement des services publics liés à l'emploi au niveau de la place de la République.

1.1.6. Favoriser les modes de déplacement alternatifs
- développer des cheminements doux entre Bastide et habitats pavillonnaires à proximité du centre-ville

- mise en place de parkings relais rive droite du gave
- mise en place de connexions viaires avec la gare de COARRAZE.

1.2. Économie – soutenir l'économie en place et permettre l'essor du tourisme

1.2.1. Tourisme

a) Promotion de la Bastide
b) Développement des loisirs d'eau vive
c) Promotion du vélo loisir et du vélo sportif (NAY porte des cols)
d) Hébergement touristique
- mise en place d'un hôtel étoilé
- accompagnement du développement des chambres d'hôtes et des gîtes
- création d'une aire de camping-cars.

1.2.2. Soutien à l'économie en place

a) Commerces et services : la réorganisation du stationnement sera un atout pour les commerces et services du centre-ville ;
b) Activités industrielles et artisanales : en cohérence avec le SCoT en cours d'élaboration, le PLU permettra le développement des activités présentes sur NAY ;
c) Communication numérique : le PLU favorisera le passage de la fibre optique dans toutes les zones urbanisées.

1.2.3. Soutien à l'agriculture

Le PLU fixe clairement les limites du développement urbain pour protéger les espaces agricoles **à valeur de production reconnue**. Il souhaite permettre la diversification de l'activité agricole vers le tourisme.

1.3. Préservation des espaces naturels et des paysages

1.3.1. Préservation de la biodiversité : trames verte et bleue

a) Gave de PAU et rivière Beez (trames verte et bleue)

Pour la préservation de l'eau, **le développement urbain sera privilégié dans les secteurs raccordés ou pouvant être raccordés à l'assainissement collectif**.

La gestion de l'eau pluviale sera également développée dans le cadre du schéma élaboré par la communauté des communes du Pays de NAY. Les objectifs de ce schéma seront traduits réglementairement.

c) Boisement des coteaux (trame verte)

Ces boisements seront **protégés** par le PLU et même renforcés en lisière des zones urbanisées.

1.3.2. Plan de prévention du risque inondation (PPRI)

Le risque d'inondation est pris en compte dans le PLU, en respectant le PPRI.

1.3.3. Modération dans la consommation d'espace par un développement urbain contenu

Le PLU prévoit un développement du bourg et de ses **abords immédiats**. Cependant, pour permettre un nécessaire développement de la population, des espaces agricoles et naturels présents en périphérie de l'agglomération seront urbanisés.

2. FONDEMENTS DU PADD– ANALYSES LIEES A L'ENVIRONNEMENT, AU CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE, ETC.

2.1. Évaluation environnementale

2.1.1. Le territoire de NAY étant couvert, en partie, par une zone NATURA 2000 Gave de PAU qui recouvre la saligue du Gave de PAU et son affluent le Beez, la révision du PLU est soumise à une évaluation environnementale.
Le PLU de 2013 ayant déjà fait l'objet d'une telle évaluation, les données récoltées lors de cette opération ont été réutilisées, et leur évolution a été étudiée. Il s'agit :
- d'analyser les **incidences** du PLU sur l'environnement ;
- de présenter les mesures envisagées pour réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU.

2.1.2. **Le PADD** prend en compte les résultats de cette évaluation environnementale,

2.2. Analyse de la consommation des espaces agricoles et modalités pour l'urbanisation

2.2.1. Le SCoT en cours d'élaboration a attribué pour la commune de NAY une enveloppe de douze hectares de terrains à vocation d'habitat.
La commune de NAY se place dans cette perspective du projet **12,33** hectares en diminution par rapport au PLU de 2013 qui prévoyait **14,3** hectares.
Le PLU prévoit le développement de l'habitat au sein de la bastide et un développement complémentaire pavillonnaire dans la **première couronne**.

2.2.2. Le PADD prend en compte la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels.

2.3. Analyse socio-économique et analyse des déplacements

Ces analyses amènent aux conclusions ayant permis d'établir le PADD en cohérence avec les prévisions du SCoT en préparation et de la convention de « Revitalisation centre bourg » signée en 2016 entre la commune de NAY, la communauté de communes du Pays de NAY, l'état, l'ANAH, le département des Pyrénées Atlantiques et la région Nouvelle Aquitaine.

3. PROJET DE ZONAGE

3.1. Définition des zones et positionnement des zones existantes dans le PLU de 2013

3.1.1. Zones urbaines U

a) Sont classées en zone U les parties de la commune qui
- sont déjà urbanisées ;
- sont dotées d'équipements publics existants ou en cours de réalisation ayant une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

b) Trois zones U ont été définies sur NAY :

- **UA**
Bastide, bâti dense, forme urbaine homogène.

- **UB** – Secteurs pavillonnaires
  La plupart des zones UB existaient dans le **PLU de 2013**.

  * rive gauche du Gave, de part et d'autre de la Bastide et dans la Bastide, dont une **UBa** (assainissement non collectif)

  * rive droite sur la plaine de la Montjoie

  * quartiers sur les coteaux : la Châtaigneraie, et une partie du quartier Turon, assainis par des dispositifs non collectifs : **UBa**

  * quartiers sur les coteaux : Béthanie et autre partie de Turon, soumis à des règles spécifiques de hauteur de construction et classés **UBb**

  * secteurs dédiés aux équipements publics : **UBe** ;

  * secteurs dédiés aux équipements scolaires : **UBs**.

  La surface des zones UB est de 142 hectares.

- **UY**
  Secteurs occupés par des activités artisanales ou industrielles, tous situés rive droite du Gave.

3.1.2. Zones à urbaniser : 1AU

a) Il s'agit, comme indiqué dans le PADD, de développer l'urbanisation aux abords de la zone U et dans les dents creuses de la zone U.

b) Plusieurs zones 1AU existaient dans le PLU de 2013.

- Zone 1AU sur le site de l'ancienne **usine Petit Boy**. Il s'agit d'utiliser le site de l'ancienne usine pour créer :
  * une maison des associations à proximité du centre bourg (emplacement réservé 8) ;
  * un parking (emplacement réservé 9) ;
  et d'utiliser les terrains situés à proximité pour réaliser une opération urbaine s'inscrivant dans la pente du terrain et prévoyant des formes architecturales mixtes : maisons individuelles et maisons individuelles groupées.

- Zone 1AUb
  C'est une zone à urbaniser **sur les coteaux**, qui a pour objectif de compléter la zone UBb du quartier Turon, en utilisant les dents creuses existantes au nord et au sud de cette zone.

3.1.3. Zones agricoles : A

a) Sont classées en A les parcelles
   - inscrites au recensement parcellaire général (RPG)
   - correspondant à la présence d'élevages.

b) On distingue les zones Ai soumises au PPRI

3.1.4. Zones naturelles : N

a) sont classées en zone N les secteurs correspondant à la présence
   - d'habitats naturels d'intérêt général ;
   - de milieux humides ;
   - de boisements (coteaux, ripisylves) ;

- de landes sèches dans le secteur sud-ouest des coteaux.

b) On distingue les secteurs suivants dans le PLU de 2013 :
- Np : secteur de protection stricte ;
- Ni et Npi : secteurs soumis au PPRI ;
- Nh : STECAL du hameau Nougarou (STECAL voir B 2.5.). Ce STECAL constitue un hameau **historique** sur les **coteaux**.

3.2. Projets d'évolution du zonage prévu par la révision du PLU de 2013

3.2.1. Zones constructibles reversées en A ou N

a) Zones UB

- Rive droite
  * parcelle 152 en bordure de Gave, en zone inondable, est reversée en zone N ;
  * parcelles 212, 236, 210, 214 dans la plaine de la Montjoie, reversées en zone A.

- Rive gauche coteaux
  * parcelles 248, 171, 163, 215 du quartier de la Châtaigneraie, classées UBb, reversées en zone N ;
  * parcelle 173 du quartier Turon, classée UBb, reversée en zone N.

b) Zones AUb entre l'OAP secteur Petit Boy et l'OAP St-Roch
  * parcelles 20, 21, 22, 23, 17, partie de 18 et partie de 19, classées 1AUb, reversées en zone N.

c) Zones Nh

- Hameau Nougarou
  * parcelles 309, 308, 322, 323, 304, partie de 305 et de 324 constituant une bande de terrain au sud du hameau Nougarou ainsi que des parties de parcelles au nord-est du hameau, classées Nh, reversées en N.
  * bande de parcelles situées rive droite, sud, en prolongement de la zone Np, classées Nh, reversées en N (285, 284, … 55).

3.2.2. Zones A ou N reversées en terrains constructibles

Il faut, pour que cela soit possible, autorisation du préfet après avis de la CDPENAF.

a) Reversées en UB

- plaine de la Montjoie agricole
  * deux parcelles : 196 et 198, à l'ouest de la commune, en bordure de COARRAZE ;
  * une parcelle : 101, du quartier rue Marcot.

- rive gauche au nord de la commune, terrain contigu à l'OAP secteur Bourdettes : 288, 289, 290 ;

- terrain 208 sur l'OAP secteur Saint-Roch ;

- partie de parcelle 38 dans la zone Ub, prés de la rue du Docteur Talamou ;

- partie du collège Saint-Joseph, classée précédemment en A et transformée en UBs (équipements scolaires).

b) Reversées en 1AU – OAP secteur **Petit Boy**
Une bande de terrains, au nord-est de la zone OAP, classés N, passée en 1AU.

c) Reversées en 1AUa – OAP secteur Bourdettes
Tous les terrains constituants cette OAP sont reversés de A en 1AUa

3.2.3. STECAL Nt

Zone créée dans le cadre de la révision pour les parcelles situées autour du château de Langladure, au nord-est de la commune. Il s'agit de la création d'un STECAL pour la création d'une **zone touristique**. L'avis de la CDPENAF est obligatoire.

3.2.4. STECAL Nh

Ajout d'une partie de la parcelle 316 au nord-est du hameau Nougarou en classement Nh (l'autre partie étant déjà classée Nh).

3.3. Superficies des différentes zones

Zones	Révision du PLU	PLU 2013
UA	30,70 ha	37,70 ha
UB	142,00 ha	132,40 ha
UY	6,55 ha	4,00 ha
1AU	6,80 ha	6,00 ha
2AU	0 ha	3,80 ha
A	122,00 ha	155,4 ha
N	216,70 ha	182,20 ha

4. OUTILS D'AMENAGEMENT

4.1. Orientations d'aménagement et de programmation – OAP

4.1.1. Ces orientations résultent des analyses réalisées en amont pour fonder le PADD. Elles concernent :

a) Une zone UB située en sortie nord de la Bastide, le long de la route de NAY à BOURDETTES, dans le secteur Saint-Roch, en contrebas du château de Baas ;

b) Zone 1AU délimitée au niveau de l'ancienne usine Petit Boy

c) Zone 1AUa en limite de la commune de BOURDETTES, en face du lotissement Saint-Roch

d) Zone 1AUb définie sur les dents creuses du quartier Turon, en coteaux,

4.1.2. Ces orientations proposent, sur ces quatre zones :

a) des formes urbaines et des types d'habitats définis en fonction de la position des zones par rapport à la Bastide ;

- secteur 1AU Petit Boy situé en contact direct avec la Bastide : habitat collectif et habitat pavillonnaire ;

- secteur 1AUa et 1AUb : habitat pavillonnaire pour compléter l'offre en logements proposé dans la Bastide

b) des constructions s'intégrant dans les pentes et implantées pour préserver les enjeux paysagers

c) des créations d' **espaces** facilitant la vie dans ces zones :
- lieux de vie,
- stationnements

d) des créations de cheminements doux en connexion avec des cheminements doux existants en périphérie de ces zones

e) un maillage routier en évitant les impasses

f) une bonne gestion des eaux pluviales, notamment dans le secteur Bourdettes (1AUa)

g) l'urbanisation suivant un **échéancier prévisionnel** dans le secteur **Bourdettes** : principe de trois opérations d'aménagement d'ensemble, regroupées sur trois zones : A, B et C, dont le découpage prend en considération les unités foncières pour permettre un aménagement concerté entre les propriétaires. Il n'y a pas de contrainte quant à la priorisation des opérations d'ensemble.

4.2. Repérage précis

4.2.1. d'emplacements réservés pour installations d'intérêt général : voies, ouvrages publics…

4.2.2. de **bois classés** et de patrimoine naturel à protéger ;

4.2.3. du bâti à protéger et de certaines propriétés foncières soumises à servitudes en cas de projet de division ;

4.2.4. de linéaires de diversité commerciale, en zone UA protégée (règlement).

5. REGLEMENT

Il définit les règles à respecter dans chacune des zones définies par le plan de zonage

6. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT , MESURES DE REDUCTION PROPOSEES ET MISE EN PLACE D'INDICATEURS DE SUIVI

6.1. Zone NATURA 2000 – qualité de l'eau

6.1.1. Incidences directes

Grâce à la création d'une zone de protection stricte de l'environnement (Np) sur l'ensemble des secteurs où des habitats d'intérêt communautaire ont été repérés, et d'une zone N sur l'ensemble des milieux naturels connexes à ces derniers, le site NATURA 2000 est préservé des incidences directes. Aucune mesure compensatoire n'est prévue.

6.1.2. Incidences indirectes

L'urbanisation prévue peut avoir des incidences sur la qualité de l'eau. Pour éviter cela au maximum, il faut prévoir des mesures sur :

- la maîtrise des eaux pluviales ;
- l'assainissement des eaux usées ;
- la préservation des cours d'eau.

a) Maîtrise des eaux pluviales
Le règlement préconise une gestion à la parcelle, conformément au schéma directeur des eaux pluviales qui vise à :
✓ régler les débits,
✓ épurer ces eaux.

b) Préservation des cours d'eau
Une zone tampon de six mètres, de part et d'autre des berges des cours d'eau est prévue pour un rôle d'autoépuration des eaux,avant leur arrivée dans le réseau hydraulique.

c) Traitement des eaux usées
Le raccordement au réseau collectif, obligatoire, est possible pour les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Dans le cas d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'épuration autonome devra être installé en conformité avec les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

6.1.3. Conclusion

Le PLU n'a pas d'impact dommageable notable sur le site NATURA 2000 et sur la qualité de l'eau.

6.2. Trame verte et trame bleue

Classement en zone N qui n'autorise pas de bâtiments agricoles nouveaux et limite les extensions et annexes des bâtiments existants.

6.3. Patrimoine, paysage et cadre de vie

De nombreuses mesures tendent à protéger le patrimoine bâti, les paysages (préservation de cônes de vue sur les coteaux) et le cadre de vie .

6.4. Consommation de l'espace

6.4.1. Réduction de 3,59 hectares des zones urbanisables à vocation d'habitats par rapport au PLU initial de 2013, **et développement urbain aggloméré autour du bourg**.

6.4.2. Diminution de 0,8 hectare des superficies disponibles totales : habitat +acrivités

6.4.3. Protection des coteaux : un seul secteur Nh maintenu pour trois à quatre logements supplémentaires.

6.5. Lutte contre le changement climatique

Développement d'un maillage de **cheminements doux**.

6.6. Pollution et nuisances

Classement en zone A de tous les bâtiments d'élevage.

6.7. Risques

6.7.1. Classement de l'ensemble des secteurs du PPRI en zone N ou A.

6.7.2. Classement en espaces boisés classés des boisements situés sur les pentes pour limiter les risques de ruissellement pluvial et d'éboulement

6.8. Mise en place d'indicateurs de suivi

6.8.1. Il s'agit d'évaluer dans le temps les incidences du PLU sur l'environnement. Des indicateurs ont été fixés dans le PLU en 2013 ; de nouveaux indicateurs sont ajoutés dans le document de révision.

6.8.2. Exemple sur le suivi de la qualité de l'eau :

a) Indicateur : conformité physico-chimique et bactériologique de l'eau (DDASS 64).

b) Unité de mesure : % de conformité par rapport à l'indicateur.

c) Valeurs de référence :

T_0 : bilan de **2015** de l'ARS – station de traitement de BORDES : **100 %**

T_{-4} : rapport de 2011 : **100 %**

T_{+10} : valeur projetée en 2025 : **100 %**

E. AVIS DES PPA ET RÉPONSES DE LA COMMUNE SUR LE ZONAGE – OUVERTURE À L'URBANISATION DES PARCELLES A OU N

1. ZONE 1AUA EN LIMITE DE BOURDETTES

1.1. Quatre hectares de parcelles cultivées qui bénéficient de la PAC

Terrains avec un potentiel agronomique.

1.2. Avis des différentes instances

1.2.1. CDPENAF (saisine du 26 décembre 2017 – réponse du 10 avril 2018)

La CDPENAF considère que, globalement, la surface réservée à l'agriculture est trop impactée par le projet. Reverser la zone en **A**.

1.2.2. Chambre d'Agriculture (28 mars 2018)

Reverser la zone en **A**.

1.2.3. DDTM (21 mars 2018)

Reverser la zone en A. En effet, ce classement en A a été souligné dans le mémoire établi par la commune dans le cadre de procédures juridiques relatives à l'annulation du PLU de 2013. De plus, le SCoT en préparation préconise le maintien de coupures d'urbanisation.

1.2.4. MRAe (2 mars 2018)

Globalement, les choix d'ouvrir certaines zones à l'urbanisation mériteraient d'être plus amplement justifiés au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers…

1.2.5. Communauté des communes du Pays de NAY (5 mars 2018)

Donne un avis favorable à une dérogation prévue à l'article L. 142-5 du code de l'Urbanisme

1.3. Réponse de la commune aux observations

1.3.1. Cette zone d'extension de l'urbanisation est la seule zone de développement pavillonnaire du bourg. De plus, elle est idéalement située par rapport au bourg. En effet, les zones de développement prévues dans le PLU approuvé de 2013, sur la plaine de la Montjoie, ont été reversées en zone A.

1.3.2. La commune propose donc de conserver cette zone 1AUa en modifiant l'OAP. Il s'agit :

a) de phaser l'ouverture à l'urbanisation en deux opérations d'aménagement d'ensemble :
   * phase A : ouverture à court terme de la moitié de la surface initialement prévue, appelée zone A, la plus proche du bourg ;
   * phase B : ouverture de l'autre moitié quand au moins 80 % de la zone A aura été ouverte à l'urbanisation.

b) de fixer une densité de logements minimale brute moyenne de 18 logements par hectare.

1.4. Demande dérogation au préfet

Envoyée le 24 août 2018, accompagnée des avis de la CDPENAF et des avis de la communauté des communes du Pays de NAY, et des réponses de la commune à ces avis.

1.5. Réponse du préfet (le 4 octobre 2018)

« *Les évolutions que vous envisagez* […] *prennent en compte les divers avis en ouvrant de manière différenciée la zone 1AUa du secteur Bourdettes* […]. »

Dérogation **accordée**.

2. ZONES UB DANS LA PLAINE DE LA MONTJOIE

2.1. Il s'agit ici du passage de A en UB :

- de deux parcelles : 196 et 198, à l'est de la commune, en bordure de COARRAZE ;
- de la parcelle 101 du secteur rue Marcot.

2.2. Avis des différentes instances

2.2.1. CDPENAF

Reverser ces parcelles, situées dans un vaste espace agricole et cultivé, en **A**.

2.2.2 Chambre d'Agriculture

Reverser la parcelle **AK 101** en zone A.

2.2.3. Communauté des communes du Pays de NAY

Classer la zone UB en limite de COARRAZE en zone **1AU** afin de favoriser une utilisation économe de l'espace dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

2.2.4. DDTM

Reverser ces parcelles en zone **A**.

2.2.5. MRAe

Voir point 1.2.4.ci dessus

2.3. Réponses de la commune aux observations

2.3.1. Parcelle AK 101

Reversée en zone A.

2.3.2. Parcelles à l'est de la commune, en limite de COARRAZE

Cette zone couvre la même unité foncière que le lotissement en cours de réalisation sur la commune de COARRAZE, et est classée UB afin de poursuivre l'aménagement sur NAY. Il n'est donc pas opportun de la classer en 1AU car il n'y a pas nécessité d'OAP.

2.4. Réponse du préfet (du 4 octobre 2018) à la demande de dérogation de la commune

Le préfet prend note du retrait de la parcelle AK 101 de la zone UB. Il accorde la dérogation pour les autres parcelles.

3. ZONE UBs

3.1. Partie du collège Saint-Joseph

3.2. Avis des PPA

3.2.1. CDPENAF

Considérant les surfaces importantes attribuées au développement des équipements lié au lycée au sud du bourg, demande la justification de ces besoins de développement.

3.2.2. DDTM

Le secteur du lycée classé en UBs devra être justifié.

3.3. Réponse de la commune

Pendant la phase d'étude, l'emprise de la zone, qui correspondait aux besoins exprimés par l'établissement scolaire a été réduite pour **tenir compte des enjeux agricoles**.

3.4. Réponse du préfet (4 octobre 2018)

Accorde la **dérogation**.

4. AUTRES ZONES

4.1. Partie de la parcelle 38 dans la zone UB, voirie de la rue du Dr. Talamou

Versée de N et UB.

4.2. Bande de terrain, au nord-est de la zone OAP Petit Boy

Classée en N et versée en 1AU.

4.3. Réponse du préfet (4 octobre 2018)

Accorde la dérogation pour toutes ces zones, **très ponctuelles**.

F. AVIS DES PPA ET RÉPONSES DE LA COMMUNE SUR LE ZONAGE – STECAL

1. STECAL NH – HAMEAU NOUGAROU

1.1. Cette zone de 3,1 hectares, construite sur les coteaux, est classée Nh dans le PLU de 2013

La révision supprime quelques parcelles et demande le classement en Nh d'une nouvelle parcelle.

1.2. Avis des PPA

1.2.1. CDPENAF

Considère que la surface du STECAL est très importante et demande de limiter cette zone Nh aux constructions existantes côté ouest, et de renseigner les conditions limitatives d'emprise au sol des constructions dans le règlement.

1.2.2. DDTM

Les règles définissant les conditions limitatives d'emprise au sol des constructions n'ont pas été renseignées.

1.3. Réponses de la commune

1.3.1. Il est proposé de réduire la zone Nh en reversant certaines parcelles de Nh en N

1.3.2. Les conditions limitatives d'emprise au sol sont fixées à 30 % maximum de la superficie du terrain.

2. STECAL NT

2.1. Cette zone, autour du château de Langladure, est créée dans le cadre de la révision :

Zone touristique.

2.2. Avis des PPA

2.2.1. CDPENAF

Favorable à la délimitation de cette zone Nt sous réserve de renseigner les conditions limitatives d'emprise au sol des constructions dans le règlement.

2.2.2. DDTM

Les règles définissant les conditions limitatives d'emprise au sol des constructions n'ont pas été renseignées.

2.3. Réponses de la commune

Les conditions limitatives d'emprise au sol sont fixées à 30 % maximum de la superficie du terrain.

G. AVIS DES PPA ET RÉPONSES DE LA COMMUNE SUR LA CONSOMMATION FONCIÈRE

1. CES OBSERVATIONS SONT LE PROLONGEMENT DE CELLES FAITES DANS LE CHAPITRE ZONAGE

2. DDTM ET CHAMBRE D'AGRICULTURE

2.1. Observations

Les deux instances remarquent que le scénario de développement paraît ambitieux et va au-delà des perspectives du SCoT en préparation, ce qui entraîne une **consommation foncière élevée**.

La chambre d'Agriculture demande que les besoins en surfaces constructibles soient différenciés entre :
- centre bourg,
- extensions.

2.2. Réponse

Il est nécessaire que NAY, ville centre, atteigne un seuil de population lui permettant de conserver les services qu'elle offre **à toute la zone géographique**.

3. DDTM

3.1. Observation

Le PADD ne fait pas apparaître d'objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace.

3.2. Réponse

Les éléments ci-dessous seront ajoutés dans le PADD :

- Les objectifs en termes de nombre de logements et de densité minimale à atteindre permettront de réduire de 30 % les surfaces constructibles du PLU de 2013.

- Cela permet d'atteindre l'objectif fixé par le SCoT en préparation de réduire, à l'échelle de l'intercommunalité, de 45 % la consommation d'espaces agricoles et naturels.

4. MRAE

4.1. Observations

Compte tenu des possibilités de reconquête des friches industrielles présentes sur le territoire, l'ouverture de certaines zones A et N à l'urbanisme devraient être mieux justifiées.

4.2. Réponses

La commune donne les réponses que l'on trouve dans la justification du zonage, en particulier pour la zone 1AUa.

5. COMMUNAUTE DES COMMUNES DU PAYS DE NAY

5.1. Observations

Préciser dans les OAP les objectifs du nombre de logements ou de densité pour chacune des zones à urbaniser.

5.2. Réponse

Une proposition de densité minimale brute moyenne de 18 logements à l'hectare sera ajoutée pour la zone 1AUa, principale zone de développement.

H. AVIS DES PPA ET RÉPONSES DE LA COMMUNE SUR L'ENVIRONNEMENT, LA SALUBRITÉ PUBLIQUE, LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

1. L'ENVIRONNEMENT, LES ELEMENTS NATURELS

D'une manière générale, la DDTM (direction départementale des territoires et de la mer) souligne qu'il est clairement démontré que le projet de PLU n'affecte pas globalement les éléments naturels. Il faut cependant examiner la gestion de l'eau et les risques de façon plus précise.

2. GESTION DE L'APPROVISIONNEMENT EN EAU

2.1. Observations

a) MRAe

Le projet de présentation révèle plusieurs faiblesses sans exposer un planning correctif. À préciser.

b) DDTM

Le règlement autorise, en zones A et N, l'utilisation de sources propres. Cela ne doit pas être encouragé.

2.2. Réponses

a) L'échéance de la mise en place d'un nouveau captage à BAUDREIX sera ajoutée.

b) Ce point sera supprimé du règlement.

3. ASSAINISSEMENT COLLECTIF

3.1. Observation MRAe

La capacité de traitement de la station intercommunale de BAUDREIX doit être augmentée.

3.2. Réponse

L'échéancier des travaux pour augmenter l'assainissement collectif fourni par la communauté des communes du Pays de NAY sera introduit, au regard de la programmation des travaux, d'ici l'approbation du PLU.

4. ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1. Observations

a) MRAe

Une carte d'aptitude des sols, réalisée en 2006, est citée sans aucune donnée chiffrée.

b) DDTM

Le règlement autorise, dans les secteurs, un assainissement non collectif allégé. **La règlementation n'autorise pas ce type d'installation**.

c) Communauté des communes du Pays de NAY

En zone 1AUb, obligation de réaliser un **réseau interne** de collecte des eaux usées en prévision d'un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

4.2. Réponse

Rajouter à l'article 14 de la zone **1AUb** l'obligation d'un réseau interne de collecte des eaux usées, en prévision d'un raccordement de la zone plutôt qu'un assainissement non collectif allégé.

5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

5.1. Observations MRAe et DDTM

Intégrer les préconisations du SDGEP (schéma directeur de gestion des eaux pluviales) en cours de réalisation par la communauté des communes du Pays de NAY.

5.2. Réponse

a) Le règlement sera complété au moment de l'approbation du PLU, dès lors que le SDGEP sera approuvé entre temps.

b) Il sera rajouté la gestion des eaux pluviales dans les OAP qui ne mentionnent pas cette thématique.

6. RISQUES NATURELS

6.1. Observations

a) MRAe

- Une révision du PPRI doit être prescrite par l'État ;
- Le risque de remontées de nappes mériterait d'être exposé dans le rapport.

b) DDTM

Bien identifier les zones inondables avec un i.

6.2. Réponse

Toutes les zones inondables sont indiquées par des hachures, et celles correspondant au PPRI par, de plus, un **i**.

Dans les zones d'aléas fort et moyen, définies par l'étude ISL de 2016, le règlement interdit toute nouvelle construction.

7. SITES POLLUES

7.1. Observations

a) Chambre d'Agriculture

Il existe d'autres sites pollués que les bâtiments d'élevage.

b) DDTM

36 sites pollués, et non 30 comme indiqué dans le PLU.

c) MRAe

36 sites pollués à bien repérer sur la carte et à décrire dans le dossier, du point de vue de leur dangerosité, en particulier en risque de pollution.

7.2. Réponse

Le rapport sera modifié pour énoncer que NAY recense 36 sites pollués.

I. AUTRES AVIS DES PPA

1. COMMUNAUTE DES COMMUNES DU PAYS DE NAY

1.1. Observations

a) Éviter la dilution de l'offre commerciale sur l'ensemble de la commune.

b) Intégrer au règlement les prescriptions sur les devantures commerciales préconisées par le projet de charte de la communauté de communes du Pays de NAY.

1.2. Réponses

a) L'offre commerciale ne pourra s'implanter que dans les secteurs UA, UB et 1AU.

b) Accord.

2. DDTM

2.1. Observations

a) Logements locatifs sociaux

À l'horizon 2025, dès l'atteinte du seuil de 3 500 habitants, la commune devra disposer d'un taux de logements locatifs sociaux de 20 % des résidences principales. Le PLU doit démontrer que cela est possible.

b) Accueil des gens du voyage préconisé par le schéma départemental

Reloger de façon pérenne deux groupes familiaux stationnés sur l'aire de COARRAZE.

2.2. Réponses

a) Logements locatifs sociaux

Deux emplacements sont réservés pour la création de 63 logements locatifs sociaux dans la Bastide, et actés dans la convention de revitalisation du centre bourg. D'autres projets de logements collectifs en cours prévoiront la création de logements locatifs sociaux.

b) La communauté des communes du Pays de NAY n'a pas donné d'orientation spécifique. Si des projets sont définis, ils seront réalisés dans les zones constructibles du PLU.

J. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. PERMANENCES

Le commissaire enquêteur a tenu les permanences aux dates prévues. Le dernier jour, le dernier entretien s'est terminé **à 17h30** et le troisième jour à 12h30

2. ENTRETIEN AVEC M. LE MAIRE DE NAY ET M. MENESSIER

Une réunion de synthèse orale sur le déroulement de l'enquête s'est tenue le vendredi 14 décembre 2018 de 17h30 à 18h30.

3. OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1. Nombre d'observations : 8

Toutes ces observations concernent directement la révision du PLU.

Deux concernent l'OAP Saint-Roch, et deux concernent le manque de magasin de type petit supermarché en centre-ville (ancien immeuble occupé par le Super U)

3.2. LARRIEU Céline (courrier déposé le 21 novembre à la mairie)

Reprenant plusieurs éléments du dossier, en particulier :
- la topographie (pente conséquente),
- l'assainissement,
- les crues du Beez (270 est pour partie en zone inondable)
- etc.,

Madame LARRIEU demande que sa parcelle, classée en UA, soit classée en **N**.

3.3. LAPLACE Geneviève

Parcelles AN 49, 46, 48, 77, 63.

a) AN 49 : souhaite agrandir sa maison de 40 m^2 sur cette parcelle ;

b) Souhaite que les parcelles AN 46, 48, 77 et 63 deviennent constructibles.

3.4. WEISS Myriam

Souhaite que les parcelles correspondant à l'ancien Super U soient classées en UY et non en UB (parcelle 451).

3.5. M. et Mme ESTURONNE Francis

Souhaitent que la parcelle n° 6 dans le quartier de la Montjoie soit classée en zone **A** et non UB.

3.6. Mme LANNERETONNE (SCI du château de Langladure) et Mr LANNES (cabinet Marie Habitat)

La révision du PLU prévoit de créer sur les parcelles 6, 13, 15 et 7 en partie, une zone **Nt**, secteur de développement touristique, à la demande de la SCI. Celle-ci a un projet touristique s'appuyant sur la présence du château.

Madame LANNERETONNE demande un agrandissement de la zone prévue :
- dans la parcelle 7,
- jusqu'à l'enrochement en limite nord de la parcelle **227**,
- dans une partie de parcelle **232**.

3.7. M. BOUTOLLEAU Claude

Parcelles 34, 35, 36, 37, 38, à proximité de la rue du Docteur Talamou.

La construction d'immeubles, dans cette zone classée UB, va défigurer le quartier, et les problèmes de circulation dans la rue Talamou seront aggravés. Plutôt que de construire dans les parcelles vierges, il serait préférable d'utiliser les terrains des usines désaffectées.

3.8. M. BONNASSIOLLE Jean-Pierre :

a) Lot 208 (OAP Saint-Roch)

La zone concernée a été le centre d'un glissement de terrain dans les années 60, et de gros travaux ont été réalisés pour conforter le château de Baas.

Donc, le terrain 208 pourrait être soumis à un glissement de terrain ou peut, à *minima*, bouger lentement.

Il pense donc qu'il ne faut pas classer ce terrain en zone constructible ou, au minimum, imposer des constructions en nombre limité sur pierres et longrines.

b) Ancien Super U

Il demande que le bâtiment de l'ancien Super U soit destiné à l'installation d'une activité commerciale qui manque au centre-ville.

3.9. M. LOMBARDI Éric

M. LOMBARDI, propriétaire du terrain 208 qu'il souhaite lotir, indique qu'il n'a trouvé aucune preuve qu'un éboulement aurait eu lieu dans la zone, ni dans les archives (presse, mairie, préfecture), ni dans les actes notariés successifs. La maison qui se situe au-dessus du lot 208, sur la parcelle 207, a été édifiée dans les années 1980. Le mur en galets en bordure de la route aurait été déjà présent en 1953 et serait une partie du mur d'enceinte du château.

Il fournit au commissaire enquêteur un certificat d'urbanisme délivré en janvier 2016, en conformité, dit-il, avec le projet de SCoT et les règles d'urbanisme en vigueur après visites sur les lieux des services compétents (mairie, communauté des communes du Pays de NAY).

Il pense qu'une analyse de sol sera « le juge de paix ».

(Le certificat d'urbanisme annexé est un certificat d'urbanisme n° CUb 064 417 16N0003 ; le service instructeur était la communauté des communes du Pays de Nay ; le certificat d'urbanisme, délivré le 5 février 2016, a été transmis à la préfecture le 10 février 2016. On relève, dans ce document : « *le principe architectural* [...] *prolongation du principe existant de maison de ville avec jardinet ou bien projet étagé qui accompagne la pente existante* » [...] « *Le site peut recevoir aussi bien de l'habitat individuel groupé que de l'intermédiaire ou du petit collectif* ». Le lot 208 a une surface d'environ 3 000 mètres carrés et une pente moyenne de 20 %

K ANALYSE DU PROJET

1. PROCEDURE

Il apparaît que la procédure suivie pour faire évoluer le PLU relève de la révision

2. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Très nombreuses, elles donnent un **éclairage très intéressant** sur le projet de PLU, et elles ont permis à la commune de NAY d'améliorer son projet.

Sur le zonage, les avis de la CDPENAF n'ont pas tous été suivis par le préfet, qui a donné la plupart des autorisations d'ouverture à l'urbanisation de parcelles A et N demandées par la commune

Pour la DDTM, la chambre d'Agriculture et la MRAe, le scénario de développement paraît ambitieux et entraîne une consommation foncière élevée.

3. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le public n'a pas fait d'observations sur le fond. Les huit observations sont **en lien direct avec la révision**.

Les réponses de la commune de NAY au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur, qui reprend certaines de ces observations, devraient permettre d'y répondre au moins partiellement.

C'est le cas en particulier de :
- la demande de classement en UY de la zone concernant l'ancien Super U ;
- le traitement de l'OAP Saint-Roch – parcelle 208.

Montardon, le 14/01/2019

Le commissaire-enquêteur
Jean-Claude CANAL