

Commune de

NAY



PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2019

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

B- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal

Maison des Communes – rue Renoir C.S 40609-64006 PAU CEDEX

Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – service.urbanisme@apg164.fr

Table des matières

1	NAY : UNE ATTRACTIVITE A CONFORTER	4
1.1	La revitalisation de la bastide : au cœur du projet urbain.....	4
1.2	...mais un juste équilibre à trouver avec le développement urbain de l'ensemble du territoire nayais	6
2	UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AXE SUR LE SOUTIEN A L'ECONOMIE EN PLACE ET L'ESSOR DU TOURISME	10
2.1	Conforter l'attrait touristique de Nay	10
2.2	Conforter les fonctions de centralité de Nay : un soutien aux commerces et services de proximité.....	10
2.3	Assurer le maintien et le développement des activités industrielles ou artisanales	11
2.4	Développer les communications numériques en cohérence avec les projets intercommunaux	11
2.5	Pérenniser l'espace agricole sur le long terme	11
3	PRESERVER LES PAYSAGES ET ESPACES NATURELS D'INTERET	12
3.1	Valoriser et développer la trame verte et bleue sur le territoire communal : une préservation de la biodiversité concourant à la valorisation des paysages.....	12
3.2	Contenir l'étalement urbain.....	13
3.3	Conditionner la délimitation des secteurs d'extension urbain aux enjeux environnementaux	14

1 NAY : UNE ATTRACTIVITE A CONFORTER

La population de Nay, jusqu'à peu en régression, ne permet pas à cette ville-centre du Pays de Nay de garantir une pérennité de ses fonctions pourtant vitales à l'échelle de son bassin de 30 000 habitants, à forte croissance démographique.

Il est donc primordial de pouvoir proposer pour les années à venir un schéma de développement alliant accroissement démographique, amélioration et développement de son parc immobilier et renforcement des services publics et activités marchandes, ceci dans une optique d'aménagement durable tenant compte des enjeux environnementaux.

Nay bénéficie d'un cadre urbain remarquable avec sa bastide médiévale enchâssée entre gave et coteaux, qu'elle veut proposer comme force et atout plutôt que comme contrainte au développement. Elle a pour cela été retenue parmi 54 collectivités françaises, au terme d'un appel à manifestation d'intérêt, pour recevoir une aide technique et financière dédiée à la revitalisation de son centre-bourg.

Ces objectifs doivent être atteints en tenant compte d'objectifs de modération de la consommation d'espace qui ont été définis de la manière suivante : viser un développement démographique annuel moyen de +1.1% d'ici 10 ans, soit permettre la création d'environ 300 logements, tout en attribuant jusqu'à 20 % de cette production au renouvellement urbain, avec une densité brute moyenne minimale de 18 logements/ha. Ces objectifs permettent de réduire de plus de 30% les surfaces constructibles affichées dans le PLU approuvé en 2013.

1.1 La revitalisation de la bastide : au cœur du projet urbain...

- **Améliorer et garantir une qualité d'habiter dans la bastide :**

- Encourager la réhabilitation du bâti ancien :

Les financements obtenus grâce à l'appel à manifestation d'intérêt « centres-bourgs » permettront d'inciter et d'aider les propriétaires privés dans leur projet de réhabilitation du bâti dans la bastide.

L'objectif est notamment de cibler des logements en cœur de bastide selon des critères de vacance, d'habitat indigne et de conversions d'usage, pour favoriser le développement d'un parc de logements locatifs de qualité à loyers maîtrisés.

- Une priorité donnée au renouvellement urbain pour favoriser une diversification de l'offre en logement :

3 sites feront l'objet d'un traitement en opérations de type « RHI-THIRORI ¹ » car présentant des enjeux de démolition pour viser la création d'une offre de logements qualitatifs par reconstruction. La commune souhaite en effet diversifier l'offre en logements actuelle et développer le locatif ainsi que l'accession à la propriété de type « maison de ville » pour proposer un parcours résidentiel complet et de qualité.

- Promouvoir une mixité sociale dans l'habitat urbain : la commune se veut être motrice dans la production de logements sociaux, notamment via la réhabilitation de friches industrielles :

La commune, en étroite collaboration avec les bailleurs sociaux, souhaite développer l'offre en logements locatifs, accession sociale et « maison de ville » en cœur de bastide, en privilégiant notamment les sites repérés pour

¹ Résorption de l'habitat indigne (RHI) Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou Dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (Thirori)

conversion des friches industrielles existantes (usines Gibert, Souyeux, Petit Boy par exemple), mais aussi en utilisant le potentiel foncier en « dents creuses ».

- **Révéler les qualités patrimoniales du bâti et des espaces publics de la bastide :**

Il s'agit d'identifier et de préserver le patrimoine architectural et urbain reflétant l'identité Nayaise et de l'ensemble du territoire du Pays de Nay et qui participent à la composition de paysages urbains remarquables et agréables pour les habitants :

- valoriser par un classement en tant qu'élément de paysage identifié au titre du L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme le bâti et le patrimoine vernaculaire les plus caractéristiques,
- permettre l'évolution et /ou la reconversion du bâti traditionnel en préservant ses caractéristiques urbaines, ses qualités de composition et d'architecture, ses matériaux et décors, les espaces d'accompagnement,
- favoriser une réhabilitation des friches industrielles du XIXe siècle en conservant autant que possible leurs caractéristiques architecturales,
- mettre en valeur et maintenir les qualités de ce bâti,
- transformer la friche industrielle « Berchon » en site à vocation culturelle et patrimoniale

- **Requalifier la place de la république comme réelle centralité :**

Plusieurs projets permettront d'atteindre cet objectif, la place de la République, bordée de ses couverts à arcades, étant au cœur de l'identité de la bastide :

- L'aménagement de l'espace public :

La place sera reconfigurée avec une réaffectation des espaces, aujourd'hui quasi totalement dévolus à l'automobile ; du stationnement sera maintenu et dédié aux commerces ; un parvis sera dégagé devant l'Hôtel de ville avec une mise en valeur de la « Maison Carrée ». Enfin, les couverts seront réhabilités.

- Améliorer l'accessibilité de la bastide et délester la place de la république via la définition d'un nouveau plan de circulation et de stationnement ;
- Les plans « enseignes commerciales » et « ravalement de façades » : des outils contribuant à la valorisation paysagère et qualitative de la bastide :

Les enseignes commerciales feront l'objet d'une opération spécifique, en cohérence avec un plan « ravalement de façades ».

- Le confortement du marché hebdomadaire :

Le marché hebdomadaire de Nay, se tenant le mardi, dispose d'une renommée et d'une zone de chalandise très importante, qui contribue largement au dynamisme de la Bastide et au maintien du lien social en centre-bourg. La commune souhaite donc renforcer ce marché, aux retombées économiques, mais aussi sociales.

- **Développer une offre d'habitat, d'hébergement et de services dédiés aux personnes âgées, pour conforter Nay dans son statut de « pôle gérontologique d'excellence »**

La commune souhaite diversifier l'offre en logements dédiés aux personnes âgées avec notamment le développement de propositions en « accueil de jour », en cohérence avec le projet intercommunal « EHPA » porté par la Communauté de Communes du Pays de Nay.

1.2 ...mais un juste équilibre à trouver avec le développement urbain de l'ensemble du territoire nayais

Le développement de la commune de Nay ne peut se faire uniquement qu'au niveau du cœur de bastide : le développement d'habitat pavillonnaire est également indispensable pour pouvoir proposer un parcours résidentiel complet sur son territoire, et pouvoir accueillir une population jeune qui s'installe durablement sur la commune.

La commune de Nay dispose de tous les atouts pour attirer ce type de population : elle propose une offre en établissements scolaires de la maternelle au lycée, et dispose d'un tissu associatif varié et dynamique.

La présence de commerces et services de proximité qui font de Nay une réelle ville-centre sont également recherchés.

- **Développer l'habitat pavillonnaire pour accueillir de jeunes familles**

Elle souhaite donc privilégier ce type d'habitat sur la plaine de la Montjoie et le secteur Bourdettes, au plus près du centre-ville, ainsi qu'au niveau des principaux quartiers présents sur les coteaux. La définition de surfaces ouvertes à l'urbanisation se fera en cohérence avec les objectifs de développement démographique fixés.

- **Accroître l'offre en équipements publics**

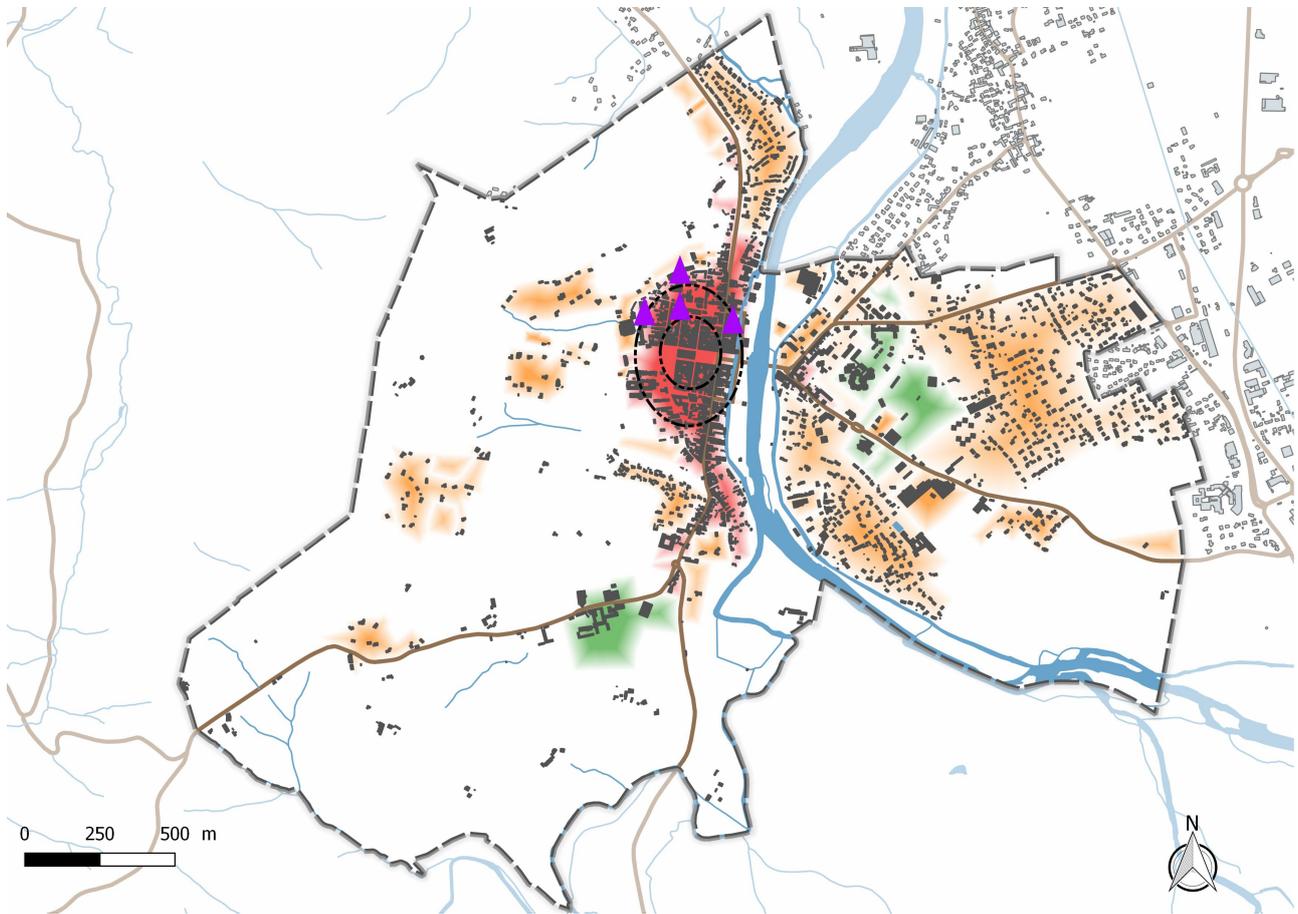
Le développement urbain ne peut se faire sans réflexion autour de l'offre en équipements publics et de leur dimensionnement.

Le renforcement de l'attractivité de la commune pour de nouvelles familles désirant s'implanter en plaine de Nay passe en effet par le développement d'équipements scolaires, culturels, sportifs ou de loisirs à rayonnement intercommunal.

La commune a notamment pour projet la conversion de la friche « Berchon » en site culturel.

Elle a également été retenue pour accueillir un espace culturel de portée communautaire en cœur de Bastide.

Ceci passe aussi par la mise en place de réseaux aptes à assurer ce développement dans de bonnes conditions. Notamment, l'extension du réseau d'assainissement secteurs Bourdettes et Turon conditionnera le développement de ce quartier.



Nay : une attractivité à conforter

-  Requalifier la place de la république comme réelle centralité
-  Une diversification de l'offre en logements rendue possible par des opérations de rénovation urbaine
-  Améliorer et garantir une qualité d'habiter dans la bastide...
-  ...tout en développant l'habitat pavillonnaire pour accueillir de jeunes familles
-  Accroître l'offre en équipements structurants
-  bâti
-  réseau routier principal
-  réseau hydrographique

- **Favoriser les modes de déplacements alternatifs :**

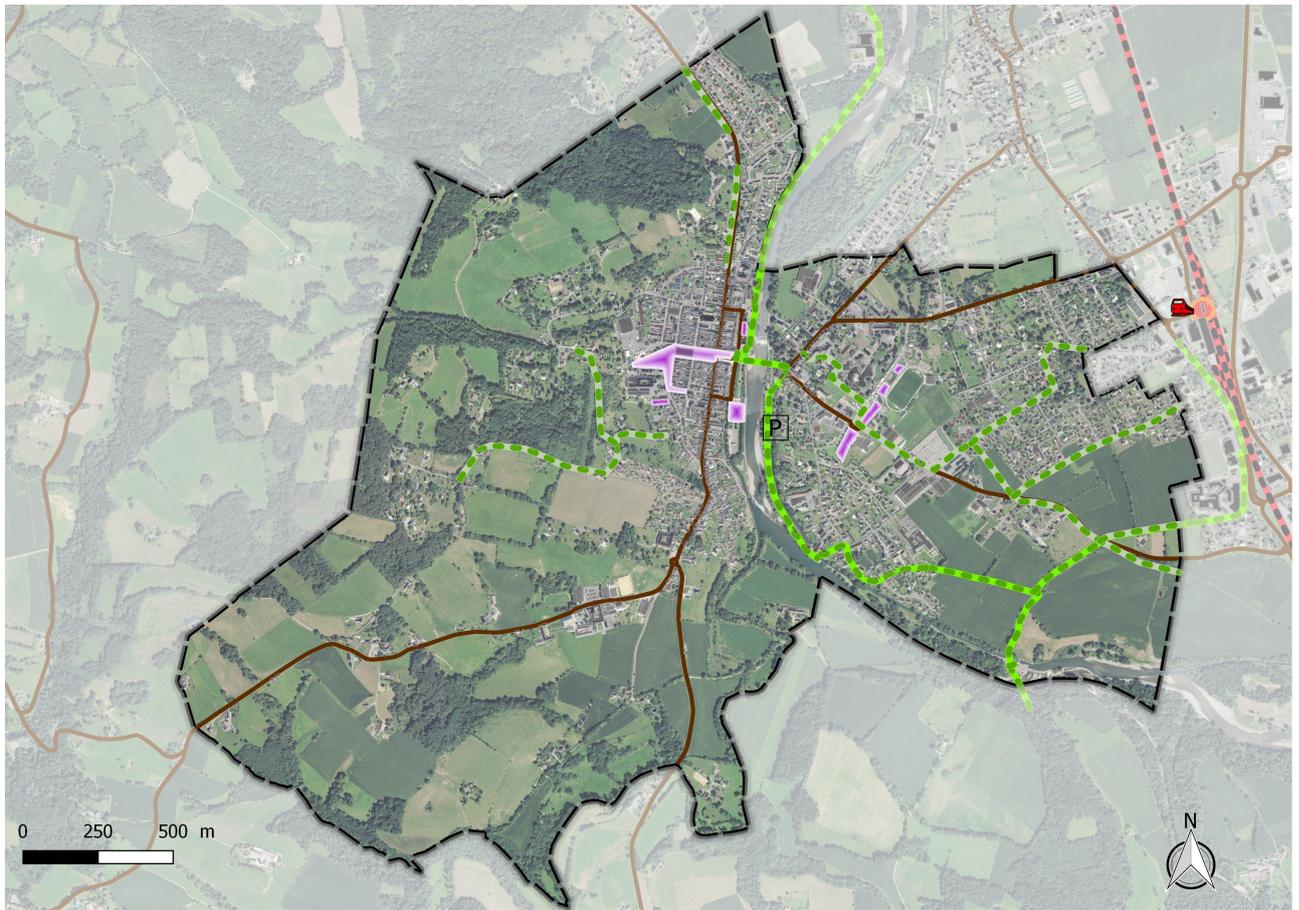
Le renforcement et le développement de la zone urbaine se réalisera en cohérence avec une réflexion autour du développement des cheminements doux, qui pourraient être utilisés tant dans une optique de loisirs que pour des déplacements domicile-travail.

L'aménagement de la voie verte réalisée par le département des Pyrénées Atlantiques, présentant des tronçons en voie propre ou en voie partagée sur le territoire nayais servira de colonne vertébrale, en zone urbaine, au développement de l'urbanisation. Notamment, elle concourra à mettre en synergie les liaisons bastide/urbanisation rive droite de Claracq.

Des parkings-relais seront aménagés en rive droite du gave de Pau.

Des cheminements piétons seront également aménagés afin de relier les différents quartiers d'urbanisation existants et futurs au centre-ville.

Le développement des transports multimodaux pour les déplacements domicile-travail est également largement pris en compte dans le projet urbain de Nay. Le contrat ferroviaire donnant à la gare de Coarraze un réel rôle de « pôle Gare Multimodal », le développement urbain visera la création de connexions viaires et douces entre les zones urbanisées de Nay et cette dernière.



Optimiser les déplacements et favoriser les transports alternatifs

- bâti
- réseau hydrographique
- - - voie ferrée
- 🚂 gare
- réseau routier principal
- développer le transport multimodal pour les déplacements domicile-travail
- optimiser les stationnements existants
- - - mettre en synergie quartiers-bastide-gare par des liaisons douces
- faire de la véloroute la colonne vertébrale du développement urbain
- Ⓟ développer des parkings relais

2 UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AXE SUR LE SOUTIEN A L'ECONOMIE EN PLACE ET L'ESSOR DU TOURISME

2.1 Conforter l'attrait touristique de Nay

En cohérence avec la Communauté de Communes de Nay, compétente en matière de développement touristique, la commune souhaite promouvoir un développement touristique de la ville au travers de :

- la promotion de la Bastide de Nay,
- la promotion de son histoire industrielle et de « Nay bastide des arts »,
- le développement des loisirs d'eau vive,
- la promotion du Vélo loisir au travers de la promotion de la voie verte,
- le positionnement de Nay en tant que « porte des cols » pour le développement du vélo sportif.

Ces projets ne peuvent se mettre en place sans un développement de l'offre d'hébergement. Nay souhaite notamment encourager la mise en place d'un hôtel étoilé qui permettrait de classer Nay en tant que ville touristique.

Elle souhaite également encourager et accompagner le développement des chambres d'hôtes, en corrélation avec le développement de la voie verte.

Enfin, la création d'une aire de camping-car est envisagée pour répondre à une demande croissante.

2.2 Conforter les fonctions de centralité de Nay : un soutien aux commerces et services de proximité

Nay joue un rôle de ville-centre pour l'ensemble de la plaine de Nay et propose ainsi un pôle de commerces et services complet, permettant de répondre aux besoins de la population, de la petite enfance aux personnes âgées.

Il est donc primordial d'assurer le maintien et de promouvoir le développement du tissu économique secondaire et tertiaire, qui contribue à la diversité fonctionnelle de la ville.

Le PLU vise également à engager une réflexion autour de la réorganisation du stationnement pour l'accès aux commerces de la Bastide, réelle problématique en centre-bourg. En outre, le regroupement des services publics liés à l'emploi au niveau de la place de la république participera à accroître l'efficacité et l'optimisation de ces services et renforcera le rôle de la bastide comme réelle centralité.

Le PLU assurera enfin le maintien de la mixité fonctionnelle de la zone urbaine au travers de la mise en place des règles adéquates.

2.3 Assurer le maintien et le développement des activités industrielles ou artisanales

La commune de Nay a délégué à l'intercommunalité la compétence « développement économique ». En cohérence avec les objectifs intercommunaux et notamment le volet développement économique du SCOT en cours d'élaboration, le PLU de Nay permettra les extensions ou le développement des activités industrielles et artisanales présentes sur son territoire.

2.4 Développer les communications numériques en cohérence avec les projets intercommunaux

En maîtrisant une urbanisation centrée sur les zones urbaines existantes, la commune vise à maintenir une configuration de l'habitat favorable au développement des réseaux de communications numériques sur son territoire.

La communauté de communes du Pays de Nay a notamment lancé une étude sur le développement du Très Haut Débit sur le territoire intercommunal : le PLU de Nay veillera ainsi à permettre le passage de la fibre optique au sein de la zone urbanisée, et à favoriser la mise en place de cette dernière au sein des zones d'urbanisation future.

2.5 Pérenniser l'espace agricole sur le long terme

Pour garantir dans le temps le maintien de l'activité agricole au sein du territoire communal, le PLU définit les espaces agricoles pérennes à long terme et fixe les limites du développement urbain.

Ainsi, les espaces à vocation agricole à valeur de production reconnue, fondamentaux pour l'économie agricole locale sont identifiés dans la plaine du Gave de Pau, au sud-est du territoire, et dans la vallée du Beez

En outre, dans une optique de maintien de cette activité, et en lien avec le développement touristique promu par la ville et la Communauté de Communes du Pays de Nay, la commune de Nay souhaite permettre la diversification de l'activité agricole en soutenant le développement de chambres d'hôtes et de gîtes sur son territoire.

3.1 Valoriser et développer la trame verte et bleue sur le territoire communal : une préservation de la biodiversité concourant à la valorisation des paysages

Aménager une trame verte et bleue à l'échelle communale consiste, d'une part, à la protection de réservoirs de biodiversité majeurs et d'autre part, en leur mise en réseau via des corridors écologiques, l'ensemble formant des continuités écologiques favorables à la survie et au déplacement des espèces.

Sur Nay, de par la configuration de la trame verte et bleue déterminée, sa préservation assure en outre le maintien des paysages naturels.

En effet, la trame verte et bleue sera constituée sur le territoire de Nay par :

- Un réservoir de biodiversité identifié au titre de la trame verte comme de la trame bleue : le Gave de Pau et son affluent le Beez, avec leurs milieux naturels associés : la saligue. **Ces milieux naturels d'importance régionale et communautaire seront préservés sur le long terme dans le PLU, sur les plans :**
 - o Quantitatif, **par un classement en zone naturelle de protection des habitats d'intérêt communautaire : la saligue du Gave de Pau au nord et surtout au sud-est du territoire, et la ripisylve du Beez, au sud ;**
 - o Qualitatif : en effet, **le développement urbain sera privilégié dans les secteurs raccordés ou pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif ; la prise en compte de la gestion des eaux pluviales** permettra de ne pas altérer la qualité des eaux et milieux superficiels du réseau hydrographique du Gave de Pau.
- Les continuités écologiques sont identifiées dans le secteur des coteaux, présentant des boisements intéressants et composant des continuités au titre de la trame verte. **L'enjeu du PLU de Nay consiste donc à préserver ces dernières, notamment en :**
 - o Préservant les boisements existants : bois de Langladure, bois du Turon
 - o Préservant les secteurs à dominante humide, tant au niveau du lit majeur du Gave de Pau, en entrée sud de la ville, que sur les coteaux : combe de Montoulieu par exemple
 - o Préservant et mettant en valeur le maillage de haies bocagères résiduelles en périphérie de la zone urbaine, notamment les espaces de prairies bocagères en limite avec la commune de Mirepeix, et sur les coteaux, favorisant les liaisons entre les boisements en place
 - o En s'appuyant sur l'intégration de la biodiversité dans les aménagements et opérations d'urbanisation à venir pour renforcer le maillage écologique et la nature en ville, et notamment, en réalisant un effort spécifique sur les lisières de la zone urbanisée (favoriser les clôtures végétales marquant la limite urbain/espace agricole).



Légende

Trame bleue :

- réservoir de biodiversité (gavbe de Pau et Beez)
- continuités écologiques

trame verte :

continuités écologiques :

- boisements de feuillus et réseaux connexes (haies et bosquets)
- prairies permanentes
- milieux connexes au réseau hydrographique (forêts alluviales)
- prairies humides
- prairies temporaires

coupures écologiques :

- réseau viaire
- bâti

3.2 Contenir l'étalement urbain : des objectifs de modération de la consommation d'espace

La limitation de l'étalement urbain est un enjeu environnemental majeur en raison de ses conséquences sur la consommation excessive d'espace et d'énergie, la dépréciation de paysages, des pratiques agricoles traditionnelles sur les espaces environnants (l'apparition de conflits d'usage), et le développement coûteux des réseaux et des infrastructures qui en résulte. C'est la raison pour laquelle la Commune souhaite privilégier le développement du bourg en densification du tissu existant ou à ses abords immédiats. Pour ce faire, une urbanisation des "dents creuses" situées au sein des secteurs bâtis existants est privilégiée. Toutefois, parmi les espaces agricoles et naturels présents en périphérie de l'agglomération, quelques quartiers seront renforcés afin de répondre à un nécessaire développement de la population sur Nay.

3.3 Conditionner la délimitation des secteurs d'extension urbain aux enjeux environnementaux

Outre la prise en compte de la trame verte et bleue dans le projet d'extension urbaine de Nay, les enjeux environnementaux suivants seront intégrés pour délimiter les secteurs d'extension urbaine :

- **Le respect de la qualité des eaux superficielles**

- **Un développement urbain privilégié dans les secteurs raccordés au réseau d'eaux usées**

Afin de poser toutes les conditions à un développement urbain durable, la commune s'attache dans le PLU à définir l'enveloppe urbaine en fonction des capacités de traitement et de desserte par le réseau d'eaux usées. Le développement urbain sera ainsi privilégié dans les secteurs raccordés au réseau d'eaux usées.

- **Une gestion des eaux pluviales**

D'autre part, des règles seront mises en place concernant la gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales traitée au plus près possible du cycle naturel de l'eau évitera la surcharge du réseau d'assainissement unitaire et participera à l'amélioration de la qualité générale des eaux superficielles. Elle sera également une réponse face à l'aggravation des épisodes pluvieux intenses. La Communauté de Communes du Pays de Nay étant en cours d'élaboration d'un schéma de gestion des eaux pluviales, le PLU veillera à se mettre en cohérence avec ce dernier.

- **La prise en compte du risque inondation**

Le risque inondation est pris en compte dans la définition des zones constructibles, au travers du respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur pour le Gave de Pau.