



VILLE DE NAY

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 13 février 2019

Procès verbal

Séance du 13 février 2019

L'an **deux mille dix-neuf**, le **treize** du Mois de février 2019 à 18H30 le Conseil Municipal de Nay dûment convoqué le 5 février s'est réuni à la Mairie de Nay, Salle du Conseil municipal sous la présidence de Monsieur Guy CHABROUT, Maire.

Etat des présents

Présents (17)

M. BONNASSIOLLE Daniel, M. BONNASSIOLLE Jean-Pierre, M. BONNASSIOLLE Pierre, M. BOURDAA Philippe, M. BOURDAA Bruno, M. CHABROUT Guy, Mme DARGELOSSE Marie Arlette, M. DEQUIDT Alain, M. DUBOURTHOUMIEU Joël, Mme FITAS Isabelle, M. GIRONDIER Michel, M. GRAND Philippe, Mme REY Sandra, Mme TRIEP-CAPDEVILLE Monique, Mme VANDEPUTTE Marie-Christine, Mme VILLACAMPA Martine, Mme WEISS Myriam

Procurations (3) :

M. CAZAJOUS Jean-Pierre donne pouvoir à M. BONNASSIOLLE Jean-Pierre, M. LASSUS Christian donne pouvoir à Mme TRIEP-CAPDEVILLE Monique, Mme MAURIN Marina donne pouvoir à Mme VILLACAMPA Martine

Absents (6) :

Mme BOIX Sylvie, M. CAZAJOUS Jean-Pierre, Mme HACALA Annie, M. LASSUS Christian, Mme MAURIN Marina, Mme VIBES Eliane

Quorum

17 conseillers municipaux sont présents. Le quorum est atteint. La séance est ouverte.

.....

En préambule du Conseil Municipal, M. le Maire accueille Mme Vanessa ROCA, chargée d'études du service urbanisme intercommunal de l'APGL (Agence publique de gestion locale) qui présente une synthèse du dossier de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Nay.

Election du secrétaire de séance

Conformément à l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales, Michel GIRONDIER a été désigné à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Ordre du jour de la séance

1. Approbation du PLU
2. Instauration déclaration préalable de clôture et permis de démolir
3. Instauration du droit de préemption urbain

1. Approbation du plan local d'urbanisme

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée les motifs qui ont conduit la Commune de NAY à engager par délibération en date du 12 novembre 2014 la révision du P.L.U. de NAY.

Monsieur le Maire rappelle que les éléments de diagnostic et les prévisions de développement ont conduit la Commune à appuyer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur les orientations générales suivantes en matière d'urbanisme et d'aménagement prévues pour les prochaines années à l'échelle du territoire de Nay :

1. NAY : UNE ATTRACTIVITÉ À CONFORTER

Les objectifs sont de définir un projet urbain :

- ❖ Revalorisant la bastide pour la mettre au cœur du projet urbain :
 - Améliorer et garantir une qualité d'habiter dans la bastide,
 - Révéler les qualités patrimoniales du bâti et des espaces publics de la bastide,
 - Requalifier la place de la république comme réelle centralité,
 - 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 »
- ❖ Tout en trouvant un juste équilibre avec le développement urbain de l'ensemble du territoire :
 - Développer l'habitat pavillonnaire pour accueillir de jeunes familles,
 - Accroître l'offre en équipements publics,
 - Favoriser les modes de déplacements alternatifs.

2. UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AXÉ SUR LE SOUTIEN À L'ÉCONOMIE EN PLACE ET L'ESSOR DU TOURISME

Les objectifs sont les suivants :

- ❖ Conforter l'attrait touristique de Nay,
- ❖ Conforter les fonctions de centralité de Nay : un soutien aux commerces et services de proximité,
- ❖ Assurer le maintien et le développement des activités industrielles ou artisanales
- ❖ Développer les communications numériques en cohérence avec les projets intercommunaux,

- ❖ Pérenniser l'espace agricole sur le long terme.

3. PRÉSERVER LES PAYSAGES ET ESPACES NATURELS D'INTÉRÊT

Les objectifs sont les suivants :

- ❖ Valoriser et développer la trame verte et bleue sur le territoire communale : une préservation de la biodiversité concourant à la valorisation des paysages,
- ❖ Contenir le développement urbain : des objectifs de modération de la consommation d'espace,
- ❖ Conditionner la délimitation des secteurs d'extension urbaine aux enjeux environnementaux.

Il rappelle la délibération du Conseil municipal de la commune de Nay du 20 décembre 2017 qui a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de P.L.U.. Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, celui-ci a alors été soumis pour avis aux personnes publiques associées.

Il présente les avis des personnes publiques qui se sont exprimées.

Compte tenu des hypothèses adoptées dans le document et de l'effort de densification envisagé, l'Etat considère que le projet est satisfaisant en matière de préservation de l'environnement et de prise en compte des risques naturels ; en termes de gestion économe de l'espace, la projection démographique élevée et les besoins en logements qui en résultent aboutissent à une consommation foncière élevée. Aussi l'Etat demande à reverser certaines parcelles constructibles en zone A. Le secteur UBs délimité pour le lycée Saint Joseph mérite d'être justifié au regard des besoins de développement de l'établissement ; en outre, les OAP méritent d'être précisées et des points de mise en forme et certaines adaptations de règles écrites (règlement) sont proposés par l'Etat. Les objectifs de modération de consommation d'espace méritent d'être complétés dans le PADD.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable sur le projet de PLU, sous réserve de reverser en zone A la parcelle cadastrée section AK n°101 et la zone 1AUa quartier « Saint Roch », un avis favorable sur les STECAL sous réserve de renseigner les conditions limitatives d'emprise au sol des constructions et de limiter aux constructions existantes le STECAL Nh côté ouest, et enfin un avis favorable sur le règlement des zones A et N.

La Chambre d'agriculture constate avec satisfaction que le projet limite l'urbanisation des espaces agricoles et naturels et prend en compte l'agriculture locale en réduisant les secteurs constructibles. Son avis est favorable, sous réserve de reverser en zone A la zone 1AUa quartier Bourdettes-Saint Roch et de supprimer de la zone Nh la parcelle cadastrée OA n°328 ; elle demande quelques adaptations du règlement sur l'écriture de l'article 2 de la zone A et des justifications pour le secteur UBs du lycée Saint Joseph.

L'autorité environnementale, dans son avis, constate que le projet de PLU vise à encadrer le développement du territoire communal. Le projet fait le choix d'un développement plus ambitieux que sur les périodes précédentes, comme prévu dans le SCOT et justifié notamment par une potentielle nouvelle attractivité de Nay liée à son projet de revitalisation de centre-bourg. 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 et de la reconquête des friches industrielles présentes sur le territoire.

Une attention particulière doit être portée à la gestion de la ressource en eau, aux phénomènes d'inondation par remontées de nappes phréatiques ainsi qu'aux sites et sols pollués afin de s'assurer que le projet communal retenu soit de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine.

La Communauté de Communes du Pays de Nay donne un avis favorable au projet de PLU avec 6 recommandations (demande de précisions pour certaines OAP et de précisions dans le règlement).

La Chambre des Commerces et de l'Industrie partage l'analyse de la commune de Nay en ce qui concerne le développement économique lié à l'essor du tourisme. Elle donne un avis favorable au projet de PLU.

Enfin, l'INAO donne un avis favorable.

Les autres personnes publiques associées consultées n'ont pas émis de réponse.

Il présente la dérogation accordée par Monsieur le Préfet en date du 4 octobre 2018 au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme et relative à l'ouverture à l'urbanisation de zones U et AU : cette dérogation est accordée, après avis de la CDPENAF et de la Communauté de Communes du Pays de Nay, et au regard des évolutions proposées par la commune à l'issue de l'enquête publique, à savoir la modification de l'OAP de la zone 1AUa secteur Bourdettes (intégration d'un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone et d'une densité minimale moyenne), et le reclassement en zone A de la parcelle cadastrée section AK n°101 (proposée en zone UB au projet de PLU arrêté), pour l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation sur la commune.

Il ajoute que le projet de PLU a été soumis à l'enquête publique par arrêté municipal en date du 23 octobre 2018. Celle-ci s'est déroulée du 13 novembre 2018 au 14 décembre 2018 inclus. Seules 8 observations ont été déposées en lien avec le PLU.

Il présente le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur qui l'ont conduit à émettre un avis favorable sur le projet, aux conditions suivantes : que la zone UB en limite avec Coarraze soit reversée à la zone A, que la zone Nh soit conservée dans l'état actuel et que l'extension de la zone UBs soit réétudiée et justifiée, par exemple par une raison pédagogique liée à l'activité agricole de cet établissement (ce qui pourrait entraîner un reversement en zone agricole scolaire).

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21 et R. 153-8 à R.153-10 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 novembre 2014 ayant prescrit la révision du P.L.U. ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 20 décembre 2017 ayant arrêté le projet de P.L.U. ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 23 octobre 2018 soumettant à enquête publique le projet de P.L.U. arrêté par le Conseil municipal ;

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu la dérogation de Monsieur le Préfet au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier le projet de P.L.U. tel qu'il a été arrêté et soumis à l'enquête publique pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations émises lors de l'enquête publique sur les points suivants :

- Le PADD est complété de la manière suivante :

- Il est ajouté la phrase suivante, à la fin du quatrième paragraphe du chapitre 1, page 1 : « Ces objectifs permettent de réduire de plus de 30% les surfaces constructibles affichées dans le PLU de 2013 ».
- Le zonage est modifié de la manière suivante :
 - La parcelle cadastrée section AK n°101, classée en zone UB au PLU arrêté, est reversée à la zone A,
 - La parcelle cadastrée section AK n°006, classée en zone UB au PLU arrêté, est reversée à la zone A,
 - La parcelle cadastrée section OA n°328, classée en zone Nh au PLU arrêté, est reversée à la zone N,
 - La parcelle cadastrée section AN n°051, classée pour partie en zone UBs au PLU arrêté, est reversée pour 0,8 ha en zone A,
 - Les parcelles cadastrées section AD n°436, 448, 450 et 451, classées en zone UB au PLU arrêté, sont classées en zone UY,
 - La parcelle cadastrée section AC n°208 (partie), classée en zone UB au PLU arrêté, est classée en UBc,
 - L'emplacement réservé n°7 est inscrit au bénéfice de la communauté de communes du Pays de Nay et non plus à la commune de Nay ;
- Le règlement est modifié :
 - en ce qui concerne la limitation de l'emprise au sol des bâtiments pour les secteur Nh et Nt ;
 - en ce qui concerne la création du secteur UBc,
 - pour reformuler l'article A-2 au regard des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés ;
 - pour renvoyer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales approuvé le 02 juillet 2018, à la charte architecturale et paysagère ainsi qu'à la charte des enseignes et devantures commerciales ; ces trois documents sont ajoutés aux annexes du PLU ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont modifiées afin de :
 - phaser l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa secteur Bourdettes : deux phases A et B sont définies ; les constructions nouvelles seront autorisées dans la zone "B" lorsqu'au moins

- 80% de la surface de la zone "A" aura été ouverte à l'urbanisation,
- de plus, pour cette même zone 1AUa, il est ajouté une densité minimale moyenne de 18 logements/ha,
 - Les conditions de gestion des eaux pluviales sont précisées pour les autres OAP ;
- Le Rapport de Présentation est complété et actualisé :
- notamment au regard des modifications apportées au zonage, règlement et OAP,
 - et pour corriger et actualiser certaines données de diagnostic, au regard des demandes formulées par les différentes PPA ;
- Les annexes sont complétées notamment en ce qui concerne le schéma directeur de gestion des eaux pluviales approuvé le 02 juillet 2018, à la charte architecturale et paysagère ainsi qu'à la charte des enseignes et devantures commerciales ;

Considérant que les modifications apportées ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD, et qu'elles ne réduisent que de 0,51 ha les surfaces disponibles brutes dédiées à l'habitat, et de 0,8 ha les surfaces brutes disponibles dédiées aux équipements et activités d'enseignement ;

Considérant que le P.L.U., tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme ;

CECI ETANT EXPOSE,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

APPROUVE le P.L.U., tel qu'il est annexé à la présente ;

La présente délibération fera l'objet d'un affichage à la mairie de Nay pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

M. Jean Pierre Bonnassiolle fait part de sa satisfaction concernant la prise en compte de sa demande de classement en zone Uy de l'ancien Super U. Il note également qu'une parcelle du quartier du Turon a été classée en zone UBa. Il précise aussi qu'il a reçu et communiqué à l'ensemble des élus du Conseil Municipal le témoignage écrit d'une sœur de la congrégation religieuse concernant le glissement de terrain intervenu au pied de l'immeuble, côté portail d'entrée de la propriété sis 27 route de Bourdettes.

2. Instauration déclaration préalable de clôture

Le Maire expose que l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme permet d'instituer la déclaration de clôture sur tout ou partie du territoire communal.

Il propose d'instituer la déclaration préalable de clôture sur l'ensemble du territoire communal.

Le Maire ajoute que l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme permet d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire communal pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

L'institution du permis de démolir permet à la Commune de suivre précisément l'évolution du cadre bâti en gérant sa démolition et en permettant son renouvellement tout en sauvegardant son patrimoine. Le permis de démolir constitue une forme de sauvegarde du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Le Maire propose de l'instituer sur la zone UA du PLU pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

CECI ETANT EXPOSE,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

INSTITUE la déclaration de clôture sur l'ensemble du territoire communal de Nay,

INSTITUE le permis de démolir sur la zone UA du PLU pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction

3. Instauration DPU

Le Maire expose au Conseil Municipal que l'article L. 211-1 du Code d'Urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé d'instituer, sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser, telles qu'elles sont définies au Plan Local d'Urbanisme, un Droit de Préemption Urbain leur permettant de mener une politique foncière en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations.

CECI ETANT EXPOSE,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

INSTITUE le Droit de Préemption Urbain sur la totalité des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) telles qu'elles figurent au plan local d'urbanisme annexé à la présente.

DONNE délégation à M. le Maire pour exercer, en tant que de besoin, le Droit de Préemption Urbain, conformément à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et précise que les articles L.2122-17 et L.2122-19 sont applicables en la matière.

PRÉCISE que, conformément à l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département : Sud-Ouest et La République des Pyrénées

Le périmètre d'application du Droit de Prémption Urbain sera annexé au dossier du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R. 151-52-7° du Code de l'Urbanisme.

Une copie de la délibération et du plan annexé sera transmise :

- à Monsieur le Préfet,
- à Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- à Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- à la chambre départementale des notaires,
- au barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance de Pau,
- au greffe du même tribunal.

Un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L. 213-13 du Code de l'Urbanisme.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h25.

Le Maire

Guy CHABROUT



Le secrétaire de séance

Michel GIRONDIER



