



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Urbanisme, risques

Avis de l'État

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

arrêté le 15 janvier 2026

(Transmis le 5 février 2026)

Commune de Narcastet

Table des matières

1 — Éléments de contexte.....	3
2 — Réserves.....	4
<i>Réserves : Éléments devant être impérativement prises en compte afin d'écarter toute illégalité et risque juridique</i>	
2.1 Gestion économe de l'espace : absence de compatibilité des projections avec le ScoT.....	4
2.2 Un zonage en extension foncière non compatible avec le PADD.....	5
2.3 Présence d'un STECAL « Ah » qui manque de justification.....	6
2.4 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	7
2.5 Assainissement non collectif.....	7
3 – Recommandations.....	8
<i>Recommandations : Éléments visant à produire un meilleur document d'urbanisme, à faciliter sa compréhension et son application</i>	
3.1 Zonages soulevant des questionnements.....	8
3.2 Une étude de densification non conclusive et insuffisamment prise en compte.....	9
3.3 Compatibilité avec la modification en cours du SCoT.....	9
3.4 Qualité du projet urbain.....	9
3.5 La prise en compte des risques.....	10
3.6 La prise en compte de l'environnement.....	10
3.7 La prise en compte de la mobilité.....	11
4 – Observations.....	12
4.1 Rapport de présentation.....	12
4.2 Règlement graphique.....	13
4.3 Règlement écrit.....	13

1 — Éléments de contexte

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Narcastet a été prescrite par délibération du conseil municipal le 26 septembre 2023. Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont été débattues en conseil municipal de Narcastet le 18 novembre 2024. Le projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 15 janvier 2026.

Cette révision s'inscrit dans une temporalité très proche de l'approbation du PLU en vigueur, approuvé le 10 juillet 2023, afin notamment de permettre l'extension et la relocalisation de la société Nexteam, implantée au sein du bourg.

La commune de Narcastet est située au sud-est du département des Pyrénées-Atlantiques. Elle est membre de la Communauté de communes du Pays de Nay. Accueillant 756 habitants¹, cette commune s'étend sur environ 4,65 km² et est traversée par la D 37, qui relie l'agglomération de Pau, au nord, au sud du territoire intercommunal, ainsi que la D 437 qui permet de desservir les communes situées à l'est du territoire.

La commune de Narcastet est couverte par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, dont la dernière modification a été adoptée par délibération du Conseil régional le 14 octobre 2024 et approuvée par le préfet de région le 18 novembre 2024.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Nay, approuvé par délibération du conseil communautaire le 24 juin 2019, fait l'objet d'une procédure de modification engagée par délibération du 27 mai 2024 pour adapter le volet foncier aux évolutions de la loi et du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine.

Au sein de l'armature de ce SCoT, la commune de Narcastet est identifiée au sein du secteur « Plaine » en tant que « centralité de proximité ». Bien qu'en cours de modification, le projet de PLU devra, dans la mesure du possible, anticiper les évolutions envisagées du SCoT.

1 Données INSEE 2022

2 — Réserves

Ce chapitre mentionne comme « réserves », les éléments devant être impérativement prises en compte afin d'écartier toute illégalité et risque juridique.

2.1 Gestion économe de l'espace : absence de compatibilité des projections avec le SCoT

Le PLU projette une consommation d'espace pour la période 2025-2035 de **5,1 ha, dont 4,4 ha à vocation habitat et 0,7 ha à vocation économique.**

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Nay, établi pour la période 2019-2034, attribuée à la commune de Narcastet une enveloppe de **7 ha dont, 5 ha à vocation d'habitat et 2 ha à vocation économique.**

Il convient toutefois de mettre en cohérence les surfaces indiquées sur la carte du rapport de présentation page 197, qui conduisent à une consommation globale à vocation d'habitat de 4,7 ha (portant la consommation globale à 5,4 ha), avec le chiffre de 4,4 ha repris dans le reste des documents (portant la consommation globale à 5,1 ha).

À défaut de justifications, le chiffre de 5,4 ha de consommation foncière, dont 4,7 ha à vocation d'habitat, doit être retenu.

La consommation foncière entre 2019 et 2025 étant d'environ 2,1 ha à vocation d'habitat, le potentiel restant au regard de l'enveloppe du SCoT est donc d'environ 2,9 ha pour l'habitat .

La consommation projetée de 4,7 ha à vocation d'habitat dépasse donc d'environ 1,8 ha le potentiel restant. En l'état, le projet n'apparaît donc pas compatible avec les objectifs du SCoT et implique de revoir à la baisse les surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat.

En complément et à titre d'information, le projet prévoit deux zones 2AU, d'une emprise globale de 2,1 ha. Ces zones ne sont pas immédiatement ouvertes à l'urbanisation et le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT distingue les objectifs chiffrés de consommation d'espaces des zones 2AU à ouvrir par révision. Elles peuvent donc être distinguées de la consommation foncière immédiatement mobilisable sur la période 2025-2035. Toutefois, afin de favoriser une information complète et éclairée du public, il est recommandé à la collectivité de mieux expliciter leur rôle, leur horizon prévisionnel d'ouverture et leur articulation avec les besoins identifiés, les capacités de densification, le SCoT et la trajectoire ZAN

De plus, à titre d'information, la commune de Narcastet a inscrit dans son PADD l'objectif de réduire de 50 % la consommation d'espace sur les dix prochaines années, afin de préserver les espaces naturels et agricoles.

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme impose au rapport de présentation d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet et de justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace. L'article L.151-5 impose également au PADD de fixer ces objectifs de modération et de lutte contre l'étalement urbain.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers analysée sur la période 2015-2025² est **d'environ 6 ha**, d'après les chiffres établis à partir du portail de l'artificialisation et par extrapolation pour les années 2024 et 2025.

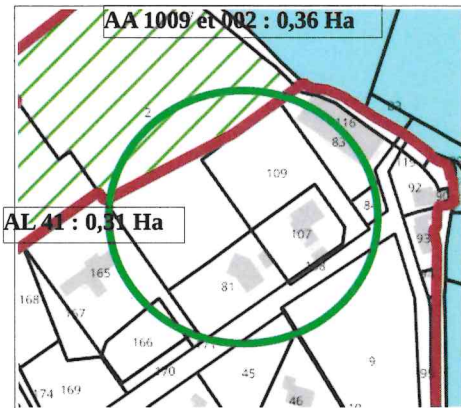
La **consommation projetée** par le document pour la période **2025-2035** étant de **5,4 ha**, dont 4,7 ha à vocation d'habitat et 0,7 ha à vocation économique, la réduction globale n'est que d'environ **10 %** par rapport à la décennie précédente

2 Cf page 67

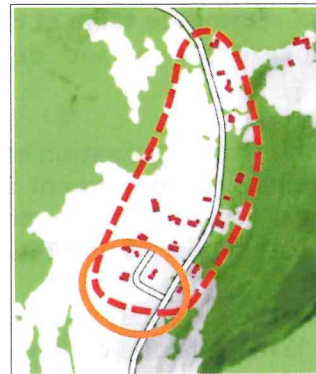
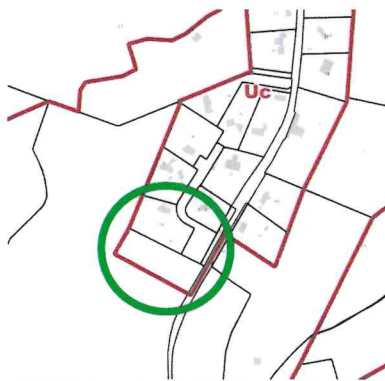
Le dossier ne permet donc pas, en l'état, de démontrer l'atteinte de l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace affiché dans le PADD. Il est recommandé à la collectivité de réexaminer l'ensemble des surfaces ouvertes ou réservées à l'urbanisation, y compris les zones 2AU, afin de mieux justifier la trajectoire foncière du projet au regard des besoins effectivement identifiés, des capacités de densification, du SCoT et des objectifs de sobriété foncière.

2.2 Un zonage en extension foncière non compatible avec le PADD

L'analyse du zonage fait ressortir que **quelques parcelles en extension du bourg sont en contradiction avec le PADD**, qui indique qu'il convient de « privilégier l'urbanisation en dents creuses et en densification pour préserver au mieux les espaces agricoles »³.



Par ailleurs **d'autres parcelles sont aussi non compatibles avec la cartographie du PADD**⁴, qui délimite des zones intitulées « village à densifier » au niveau des hameaux, traduisant la volonté de ne pas développer ces hameaux au-delà de leurs parties actuellement urbanisées.



AN 009 : 0,30 Ha

3 Cf page 7
4 Cf page 8

Il convient de réétudier certains zonages et de réajuster le potentiel constructible du PLU en supprimant ou réduisant notamment une partie des 1,13 ha en extension des zonages ci-dessus, afin de permettre une compatibilité du projet avec les objectifs de 2,9 ha du SCoT en vigueur.

2.3 Présence d'un STECAL « Ah » qui manque de justification

Le projet présente **un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur 1,92 ha** au niveau d'un hameau existant au sud de la commune, autorisant la création de nouvelles habitations.

Dans un souci de limiter l'artificialisation et le mitage, il convient de rappeler que le recours aux STECAL est exceptionnel, conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme. Le projet de PLU doit privilégier les zonages de droit commun prévus par le code de l'urbanisme et justifier strictement tout recours à un STECAL.

Ce STECAL, d'une emprise de 1,92 ha, **ne présente pas un caractère suffisamment limité** au regard de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Il est par ailleurs desservi par une voie étroite, bordée de haies et présentant des accotements abrupts, ce qui limite les conditions de visibilité et interroge la capacité du secteur à accueillir de nouvelles constructions.

La superficie de cette zone Ah g réétudiée afin de respecter le caractère exceptionnel et limité d'un STECAL, ou bien être reclassée en zone A.

2.4 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU ne prévoit pas de phasage des ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU, l'ensemble des secteurs étant ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

Les OAP ne répondent donc pas aux dispositions de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, qui impose de prévoir un **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de **réalisation des équipements** correspondant à chacune d'elles.

Ainsi, il convient de **prévoir pour les deux OAP un échancier**. Ce phasage doit permettre de préciser l'ordre d'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés, en cohérence avec la réalisation des équipements nécessaires.

En complément et à titre d'information, les OAP gagneraient à être davantage précisées en matière de formes urbaines, alors qu'un travail sur celles-ci, notamment par le recours à de l'habitat groupé, doit permettre de mieux respecter la densité de 11 logements/ha fixée par le SCoT et de limiter la consommation foncière.

De plus et à titre d'information, le projet de PLU prévoit l'extension de la zone économique Uy destinée au développement de la société « Nexteam », sans qu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ne l'encadre, alors même que les enjeux d'intégration urbaine, de gestion des accès, de flux et de qualité d'aménagement peuvent être significatifs. Il apparaît dès lors souhaitable qu'une OAP soit définie afin de garantir une structuration cohérente de cette extension, d'assurer sa bonne articulation avec l'environnement urbain et de préciser les principes d'aménagement attendus.

2.5 Assainissement non collectif

Le dossier doit être mis en cohérence sur les modalités d'assainissement applicables aux secteurs constructibles. Il devra en outre être complété par une carte des zones soumises à l'assainissement non collectif, conformément à l'article R. 151-53 du code de l'urbanisme.

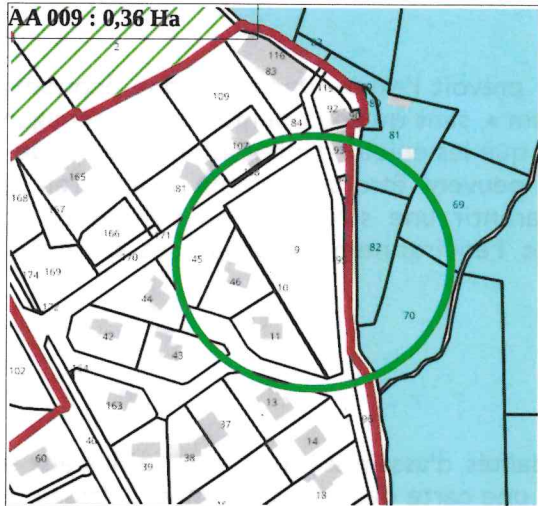
3 -- Recommandations

Ce chapitre présente en tant que « recommandations », les éléments visant à produire un meilleur document d'urbanisme, à faciliter sa compréhension et son application.

3.1 Zonages soulevant des questionnements

L'analyse du zonage montre une parcelle en extension urbaine zonée « Ub », sans OAP au niveau de la parcelle AA 009, pour une surface d'environ 0,36 ha, au nord du bourg.

Conformément à l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, cette zone devrait être classée en zone AU et faire l'objet d'une OAP.



Enfin, un secteur classé en zone Ub et identifié comme « espace vert à préserver » interroge, au vu de l'absence de justification et de l'incohérence apparente avec l'état existant en matière de plantations et d'espaces verts.

Si ce secteur a vocation à accueillir des équipements ou un espace collectif de vie, il doit recevoir un zonage adapté, tel qu'un zonage Ue.

AC 001 : 0,9 Ha



3.2 Une étude de densification non conclusive et insuffisamment prise en compte

L'étude de densification du projet de PLU se compose de cartographies et d'éléments méthodologiques succincts, en cohérence avec la doctrine de la DDTM 64, mais ne comporte pas de réelle conclusion.

En effet, l'étude se contente d'indiquer que le potentiel de densification net est légèrement supérieur à 3,5 ha, sans préciser le potentiel correspondant en nombre de lots, lequel doit être déduit de la cartographie fournie

Cette analyse permet d'identifier environ huit dents creuses et sept divisions parcellaires potentielles, soit un potentiel de densification relativement faible.

Par ailleurs, en zone Ah, le règlement autorise « les constructions liées à la sous-destination logement dans la limite de 150 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol ». Or cette disposition a pour conséquence de **créer potentiellement plusieurs possibilités de constructions, non prises en compte dans l'étude de densification.**

L'élaboration d'un **tableau récapitulatif global de l'étude de densification**, au-delà de sa seule dimension cartographique, contribuerait à en améliorer la lisibilité et l'appréhension d'ensemble.

Le besoin global de nouveaux logements étant de 50 logements, tandis que le potentiel issu de la consommation foncière en extension est de 48 logements, **le projet ne prend que très peu en compte le potentiel de densification. Ceci induit une contradiction avec la volonté de « préserver au mieux les espaces agricoles en privilégiant l'urbanisation des dents creuses et la densification»⁵.**

3.3 Compatibilité avec la modification en cours du SCoT

Le projet en cours de modification de ce SCoT, établit pour la période 2021-2041, modifie les objectifs du document en vigueur, en réduisant les objectifs de consommation foncière pour la collectivité.

La commune est invitée à **anticiper la mise en compatibilité avec le SCoT en cours de modification, en prévoyant en particulier un échéancier des ouvertures à l'urbanisation.**

3.4 Qualité du projet urbain

Les orientations du PADD tendent à conforter la densité de 10 logement/ha existant sur 2011-2021 au futur PLU, densité qui se retrouve au niveau des 3 OAP prévues.

Cette densité prévue de 10 logements/ha devrait se rapprocher de celle de 11 logements/ha indiquée au SCoT, notamment par l'amélioration de la densité projetée au niveau des extensions hors OAP .

Par ailleurs il est à noter aussi que le PLU n'apporte pas d'éléments sur une diversification de l'offre de logements.

3.5 La prise en compte des risques

Le rapport de présentation présente un état des lieux des risques présents sur le territoire.

Crue et PPRI :

⁵ Cf p.7 PADD

De la même manière, il serait opportun que les OAP prennent en compte l'impact cumulé des bâtiments lors d'une crue, notamment par un plan d'ensemble comprenant des orientations de l'implantation des bâtiments.

À défaut, il est nécessaire que les OAP indiquent a minima que les constructions devront respecter les dispositions ci-dessous :

- Orientation des bâtiments par rapport au courant : afin de limiter l'effet d'obstacle, la plus grande longueur du bâtiment devra être implantée dans le sens des écoulements ;
- Maîtrise des remblais consécutifs des constructions qui ne doivent pas avoir d'effets sur la crue : les constructions doivent être réalisées sur remblai (qui seront limités à l'emprise au sol des constructions, éventuellement majorés d'une bande de 3,00 m maximum), ou sur vide sanitaire. Le remblaiement total de la parcelle est interdit, afin de ne pas modifier les aléas et augmenter les risques sur les parcelles voisines.

Concernant ces OAP en densification, il faudra être vigilant sur l'application des prescriptions du PPRI de Narcastet lesquelles pourront aller à l'encontre de la multiplication des constructions, à savoir :

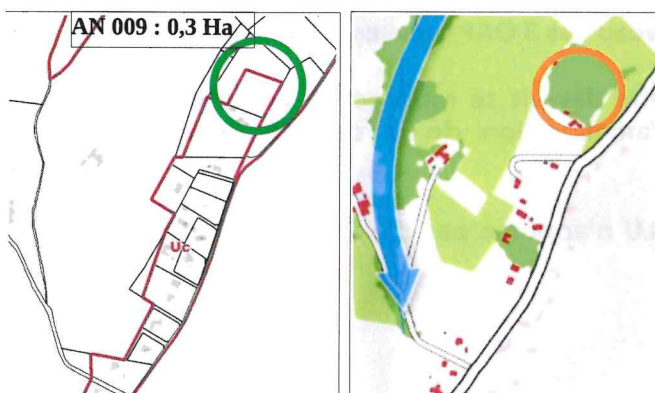
- l'orientation des bâtiments par rapport au courant ;
- la maîtrise des remblais consécutifs de constructions ne doivent pas avoir un effet sur la crue à l'échelle du lotissement ;
- implantation d'un ensemble de bâtiments qui par effets cumulés ne doivent pas avoir à l'échelle du lotissement, un effet sur la crue.

3.6 La prise en compte de l'environnement

Traduction réglementaire de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue identifiée dans le dossier mériterait d'être mieux traduite dans le zonage et le règlement, notamment par des protections adaptées ou par des zonages spécifiques sur les secteurs à enjeux.

À ce titre il est recommandé de justifier la constructibilité de la parcelle AN 009 :



Zones humides

Le projet n'apporte aucun élément sur l'identification et la protection des zones humides du territoire au travers des OAP et du règlement, tant écrit que graphique.

Le dossier précise en revanche que l'inventaire des zones humides sur le territoire de la commune de Narcastet est en cours d'élaboration par la Communauté de communes du Pays de Nay à l'échelle de ses 29 communes et que celui-ci, dès qu'il sera finalisé, pourra être intégré au Plan Local d'Urbanisme à l'occasion de sa prochaine évolution.

Dans l'attente, la « *cartographie nationale des milieux humides – Probabilité de présence seuillée des zones humides Nouvelle-Aquitaine de 2023* » montre qu'une partie importante de la commune est classée en probabilité forte de présence de zones humides.

Cette cartographie peut être reprise à titre indicatif dans le projet de PLU, afin que celui-ci soit complété sur l'identification et la protection des zones humides.

3.7 La prise en compte de la mobilité

Conformément à l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, le document devrait être complété sur les capacités de stationnement existantes et leurs possibilités de mutualisation, afin de mieux justifier les choix retenus au regard du rôle de polarité d'équilibre de la commune.

4 -- Observations

Ce chapitre présente des recommandations de modifications matérielles.

4.1 Rapport de présentation

Eaux pluviales

Par souci de lisibilité pour les porteurs de projet, les dispositions de gestion à la parcelle prévues par le schéma de gestion des eaux pluviales devraient être reprises plus clairement dans le règlement.

Eau potable

Il convient de compléter l'état initial avec **l'étude Prospectiv'Eau Béarn**, étude prospective sur la sécurisation de la ressource en eau potable du Béarn 2023-2026.

Cette analyse **permettra de vérifier que le projet de PLU est en adéquation avec la disponibilité actuelle et future de la ressource** en eau potable, et permettre la mise en perspective avec le scénario démographique proposé.

Retrait-gonflement des argiles

L'arrêté du 9 janvier 2026 substitue, à compter du 1^{er} juillet 2026, la **carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles (RGA)** de 2020 par une carte de **mise à jour** (disponible sur le site géorisques). Il serait opportun d'anticiper dans le dossier la mise à jour de cette carte.

Obligations légales de débroussaillage (OLD)

Afin de protéger la forêt dans ses trois fonctions (production, fonction sociale et environnementale), et d'éviter que la forêt n'ait à subir le débroussaillage, il peut être opportun de prescrire que tout nouvel aménagement en zone soumise aux OLD prévoie une zone périmétrale débroussaillée à l'intérieur de la zone d'aménagement.

La bande de terrain à débroussailler peut contenir une voie publique ou privée de circulation, permettant notamment l'accès des secours en cas d'incendie. Elle doit être d'une largeur minimale de 50 mètres à partir de l'aménagement prévu.

Corrections à apporter

Page 140 : le PPRI de Narcastet a été approuvé le 23 mai 2003 (révision).

Page 141 : « Syndicat mixte du Bassin du Gave de Pau » et non « Syndicat mixte du Grand Pau ». Erreur reprise en légende de la carte.

Page 141 : la légende de la carte fait état de « Etude BRGM 2022 » : le BRGM ne fait pas d'études hydrauliques, il s'agit du SMBGP.

4.2 Règlement graphique

Couche du périmètre de l'AZI

Il est recommandé de faire apparaître au document graphique l'enveloppe de l'atlas des zones inondables et de compléter le règlement afin de ne pas exposer de nouvelles personnes et de nouveaux biens dans ces secteurs non couverts par le PPRI.

Zone non aedificandi 6 m pour prévenir des risques d'inondation et érosion de berges

De la même manière que l'article U8 de chaque zone (hors Ue8, Uy8, N8, 2AU8) généralise une zone non aedificandi de 6m le long des berges de cours d'eau, il serait intéressant d'étendre sur les deux zones, actuellement en zonage 2AU, une zone non aedificandi de 6m le long du « canal des moulins » puisque selon l'étude hydraulique de 2024 d'ARTELIA il y a un risque de débordement du canal à proximité.

4.3 Règlement écrit

Préciser la notion de « terrain »

Il est indiqué dans l'article 2 de l'ensemble des zones (hormis en « Ua » et « N ») que « lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s'appliquer à l'échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux ».

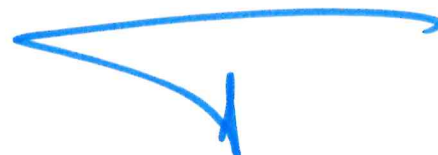
Notion de « terrain naturel» en zone de PPRI

Les articles 5 de chaque zone (hors Ue5, Uy5, N5, 2AU5) concernant la hauteur maximale des constructions renvoient à la cote de référence applicable dans le PPRI pour calculer la hauteur de faîtage.

La manière dont est décrit le calcul n'est pas satisfaisante, car elle pourrait laisser penser que la cote de référence du PPRI est celle du terrain naturel avant travaux, ce qui n'est évidemment pas le cas.

Si la volonté du rédacteur est d'accorder une facilité constructive en zone inondable pour tenir compte de l'obligation de rehausse du plancher bas de la construction du PPRI, il est plus pertinent de mettre en avant « *qu'en zone inondable du PPRI le calcul de la hauteur de faîtage est égal à l'altitude en mètre NGF à laquelle on retranche le niveau de la cote de référence du PPRI* ».

11 MAI 2026
Le Préfet,



Jean-Marie GIRIER

