

Enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Narcastet 2026

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1	Contexte	3
1.1	Préambule	3
1.2	Objet de l'enquête.....	3
1.3	nature et caractéristiques du projet	3
1.3.1	Principales évolutions du PLU	4
2	Conclusions de l'analyse du projet par le commissaire enquêteur	5
3	Avis du commissaire enquêteur pour les raisons motivées exposées.....	7

1 CONTEXTE

1.1 PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, de la commune de Narcastet a été approuvé le 3 février 2020 et a été modifié les 21 octobre 2020 et 25 mars 2021. Il a fait l'objet d'un nouvel arrêté le 2 février 2023, suite au jugement du Tribunal Administratif de Pau en date du 30 décembre 2022 et a été approuvé dans sa dernière version le 10 juillet 2023.

Le 26 septembre 2023, le Conseil Municipal de Narcastet a prescrit une révision du PLU afin d'adapter la poursuite du développement de la commune à la loi climat et résilience de 2021 qui définit notamment des objectifs pour atteindre à terme le Zéro Artificialisation Nette.

Le 15 janvier 2026, le Conseil Municipal a arrêté le projet de PLU.

Celui-ci vise à permettre le développement économique des entreprises présentes sur la commune, et la création de logements et de services adaptés à la croissance démographique prévue, le tout en limitant la consommation de foncier et préservant les espaces agricoles et naturels.

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Narcastet se déroule dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en 2019 et des projets d'aménagement relevant de la compétence de la Communauté de Communes du Pays de Nay (CCPN). Elle prend en compte également le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) du Pays de Nay.

1.2 OBJET DE L'ENQUETE

Le processus de révision décidé en 2023 a fait l'objet de réunions de travail avec les élus, d'une phase d'information et de concertation avec la population en 2024 et 2025, comme prévu à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme. Les habitants ont pu faire part de leurs observations et questions sur le projet qui a évolué jusqu'à sa validation en janvier 2026.

Des échanges ont également été organisés en parallèle avec les Personnes Publiques Associées. La révision du PLU est soumise à évaluation environnementale. Celle-ci vise à intégrer les enjeux environnementaux dès la conception du plan.

Sur la base d'un dossier dont le contenu est défini par le Code de l'Environnement, l'enquête publique qui intervient en fin de procédure, a pour objet de permettre l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

A l'issue de l'enquête le Commissaire Enquêteur rendra son rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies, il formulera ensuite ses conclusions et avis motivés.

Au terme de la procédure, le Conseil Municipal validera la nouvelle version du PLU par arrêté municipal.

1.3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

La révision du PLU a été décidée pour répondre à un ensemble de problématiques, en particulier la prise en compte des dispositions générales de la loi Climat et résilience de 2021 :

- préservation des espaces verts et naturels
- maîtrise du développement urbain

- adaptation de l'offre de foncier pour permettre le développement des entreprises du territoire
- lutte contre l'artificialisation des sols
- facilitation de l'utilisation des moyens de déplacement durables
- intégration du changement climatique
- prise en compte des risques naturels
- intégration des évolutions du SRADDET de la Nouvelle Aquitaine liées à la loi Climat et résilience, notamment les dispositions prévues dans l'optique du ZAN en 2050.

Dans ce cadre, les objectifs de la commune de Narcastet, synthétisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) par « développer, répondre et s'adapter », se traduisent de la façon suivante.

Développer :

- accompagner l'entreprise Nexteam dans son projet d'extension et de relocalisation qui doit permettre la création d'une cinquantaine d'emplois à court terme.
- accompagner le développement des activités de tourisme et commerciales
- stopper le recul des activités agricoles en favorisant la diversification

Répondre :

- à la demande de logements avec un nombre et une typologie de logements adaptés aux besoins (petits logements, logements locatifs, intergénérationnels...)
- aux demandes d'équipements (sport, cheminements doux sécurisés, transport en commun, bornes de recharges électriques...) et de services

S'adapter :

- en préservant les espaces naturels et agricoles (trames verte et bleue, boisements) dans le cadre du ZAN en réduisant de 50% la consommation d'espace sur les 10 ans.
- en mettant en valeur les paysages et le patrimoine (changement de destination d'anciens bâtiments...)
- au changement climatique (risques naturels, performance énergétique)

1.3.1 Principales évolutions du PLU

Le projet de PLU limite le potentiel de consommation d'espaces agricoles et naturels à 4,4 ha* pour le développement de l'habitat et 0,7 ha pour les activités économiques et équipements.

**Etant donné qu'aucun coefficient de rétention foncière n'est appliqué, les valeurs ci-dessus correspondent au potentiel maximum qui ne serait atteint que si l'ensemble des parcelles identifiées était mises sur le marché et construites.*

A noter qu'entre 2011 et 2021 la consommation d'espaces agricoles et naturels a été de 6,64 ha.

La perspective de croissance démographique de +1,3% par an (en baisse par rapport aux 20 dernières années) prise en compte, représente une centaine d'habitants supplémentaires et un besoin de 50 logements sur les 10 ans. En raison de l'absence de logements vacants mobilisables (part incompressible de 5,7% du parc), ce seront de nouvelles constructions.

Le projet présente une seule zone à urbaniser à vocation d'habitat consommatrice d'espace agricole et naturel, 2,3 ha, la zone 1AU au niveau du village. Un lotissement de 10 lots pour 25 logements sur une surface de 0,65 ha est prévu. Les autres besoins sont couverts par des zones Ub de maîtrise foncière

communale (Bédât et Cassourade) et la zone du secteur du Moulin. Ces 3 zones constituent les 3 Orientations d'Aménagement et d'Orientation (OAP) sectorielles prévues. Elles sont complétées par 3 OAP thématiques portant sur la densité, les mobilités et les continuités écologiques. De plus, 2 réserves foncières (2AU) mobilisables par révision du PLU, pour la période 2026-2046 totalisent 2,41 ha.

Il est prévu une extension de 0,7 ha de la zone d'activité Uy où se trouvent les locaux de l'entreprise Nexteam pour permettre leur agrandissement et l'accueil d'une cinquantaine d'emplois.

L'évaluation environnementale du projet réalisée, met en évidence un certain nombre d'enjeux environnementaux concernant :

- la préservation de la biodiversité (zones Natura 2000, ZNIEFF, trame bleue et verte, boisements)
- la sobriété foncière (réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, densification)
- la gestion de la ressource en eau et de l'assainissement
- la gestion des risques naturels (PPRI, retrait-gonflement des argiles, sismicité)
- la transition énergétique et le climat (rénovation énergétique et développement des énergies renouvelables, développement des mobilités douces)

Elle propose un ensemble de mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet.

2 CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU PROJET PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur a pu constater les éléments suivants :

La justification et la légitimité du projet

La révision du PLU a été décidée pour répondre à un ensemble de problématiques, en particulier la prise en compte des dispositions générales de la loi Climat et résilience de 2021 :

- préservation des espaces verts et naturels
- maîtrise du développement urbain
- lutte contre l'artificialisation des sols
- facilitation de l'utilisation des moyens de déplacement durables
- intégration du changement climatique
- prise en compte des risques naturels
- intégration des évolutions du SRADDET de la Nouvelle Aquitaine liées à la loi Climat et résilience, notamment les dispositions prévues dans l'optique du ZAN en 2050.

Elle a été décidée également pour adapter l'offre de foncier pour permettre le développement des entreprises du territoire.

La prise en compte des enjeux environnementaux

Conformément à la réglementation, le projet de révision a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Elle a permis de mettre en évidence les enjeux environnementaux et de prendre des dispositions pour **éviter, réduire, ou compenser (ERC)** les impacts. L'analyse a porté sur les thématiques suivantes :

1. Préservation de la biodiversité et des milieux naturels

- **Natura 2000 et ZNIEFF** : La grande majorité de ces zones est classée en secteurs naturels (N) ou agricoles (A) inconstructibles. Six secteurs sensibles proches du bourg ont été identifiés, mais l'impact est jugé **négligeable** par la commune grâce à des mesures comme un recul obligatoire de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.
- **Trame Verte et Bleue (TVB)** : Le PLU identifie et préserve les corridors écologiques, notamment les coteaux boisés et les saligues du Gave.
- **Protection des boisements** : Les massifs forestiers et les arbres remarquables sont protégés via des classements en Espaces Boisés Classés (EBC) ou au titre de la loi Paysages.

2. Sobriété foncière et lutte contre l'artificialisation

L'évaluation environnementale a conduit la commune à revoir ses ambitions de consommation d'espace :

- **Réduction de 50 %** : L'objectif est de diviser par deux la consommation des espaces naturels et agricoles (ENAF) par rapport à la décennie précédente, limitant le potentiel à **5,1 hectares** sur 10 ans.
- **Densification** : La stratégie privilégie l'urbanisation des « dents creuses » au sein du bourg pour limiter le mitage et l'étalement urbain.

3. Gestion de la ressource en eau et des risques

- **Eau et Assainissement** : Les nouveaux projets du village seront raccordés à l'assainissement collectif (station de Lescar), jugé dimensionné pour l'accueil de la nouvelle population. Le PLU intègre également le schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour limiter les pollutions.
- **Risques naturels** : Le PLU applique un **principe de précaution** en interdisant toute nouvelle construction dans les zones rouges et oranges du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Les risques de retrait-gonflement des argiles et sismiques sont également pris en compte dans les règles de construction.

4. Transition énergétique et climat

Le projet encourage le bioclimatisme, la rénovation énergétique et le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque en intégration au bâti, hydroélectricité), notamment en imposant des critères de performance pour les bâtiments tertiaires de plus de 500 m² et le renforcement des mobilités douces.

Il est prévu la mise en place d'indicateurs de suivi pour évaluer les résultats du plan sur le long terme.

Les avis des PPA

Aucun avis défavorable n'a été émis par les PPA, les services administratifs consultés et la CDPENAF. Les PPA ont formulé un ensemble d'observations et recommandations, auxquelles la commune a répondu dans un mémoire en réponse.

En conclusion au vu de ces éléments, le commissaire enquêteur considère que :

- La révision du PLU est justifiée et légitime, elle tend à répondre à l'évolution de la législation en conservant la compatibilité du PLU avec les documents supra. Elle se justifie également par des adaptations nécessaires du zonage permettant l'extension des locaux de l'entreprise Nexteam et l'accueil de nouveaux habitants.*
- des dispositions ont été prises pour éviter, réduire et compenser les impacts environnementaux identifiés dans l'analyse environnementale*
- le projet de PLU prend en compte les risques naturels en interdisant de nouvelles constructions dans les secteurs exposés*
- le projet encourage le développement des énergies renouvelables et des mobilités douces*
- le projet marque une première avancée dans la maîtrise de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles, même si des efforts supplémentaires sont demandés et si des mesures devraient être prises pour orienter les projets immobiliers vers des logements plus adaptés à la demande (petites surfaces)*

3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR POUR LES RAISONS MOTIVEES EXPOSEES

Concernant la procédure d'enquête publique, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- l'arrêté municipal du 21 avril 2026 signé par Monsieur le Maire de Narcastet a défini les modalités de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de Narcastet
- la décision N° : E26000015/64 du Tribunal Administratif de Pau en date du 17 mars 2026 désignant le commissaire enquêteur pour conduire l'enquête
- le commissaire enquêteur a été associé à la préparation de l'enquête
- le dossier soumis à l'enquête comprenait les éléments demandés dans le cadre des procédures administratives et nécessaires à la compréhension du public
- la publication de l'avis d'enquête dans deux journaux, plus de 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours après son début conformément à l'arrêté préfectoral
- l'affichage de l'avis plus de 15 jours avant le début de l'enquête sur 2 sites de la commune et à la mairie de Narcastet, ainsi que sur le site internet de la commune
- le dossier et le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public au sein de la mairie de Narcastet, durant les heures d'ouverture des bureaux pendant la durée de l'enquête
- le public a pu consulter le dossier sur le site internet de la commune de Narcastet et communiquer ses observations par courrier et courriel
- le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences dans les locaux de la mairie, aux jours et horaires indiqués dans l'arrêté municipal, durant lesquelles le public a eu la possibilité de le rencontrer
- l'enquête s'est déroulée sans incident

Concernant les observations du public, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- l'enquête a suscité peu d'intérêt de la part du public, avec seulement cinq observations.

- le commissaire enquêteur a procédé au dépouillement des observations puis a traité et analysé l'ensemble des sujets évoqués (cf le rapport d'enquête)
- le procès verbal de synthèse a repris de manière exhaustive l'ensemble des contributions, y compris les questions complémentaires du commissaire enquêteur
- le procès verbal a été remis à la commune de Narcastet qui a formulé ses réponses dans un mémoire
- la commune de Narcastet a confirmé le classement des parcelles qui ont fait l'objet de remarques

En conclusion, au vu de ces éléments, le commissaire enquêteur considère que :
-l'enquête publique s'est déroulée de façon conforme
-les observations du public ont été examinées
-la commune de Narcastet a apporté une réponse aux observations du public

En conséquence, suite aux conclusions de son analyse du projet, aux considérations sur le déroulement de l'enquête et aux engagements pris par la commune de Narcastet, le commissaire enquêteur est favorable au projet de révision du PLU de Narcastet

Le commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet de révision du PLU de Narcastet

Cet avis favorable est assorti des recommandations suivantes

Le commissaire enquêteur formule les recommandations suivantes :

Recommandation N° 1 : Evolution de la réglementation

Utiliser les divers leviers identifiés dans le processus de consultation et d'enquête pour se rapprocher au mieux de la trajectoire réglementaire d'économie de consommation foncière.

Recommandation N° 2 : adapter la typologie des logements projetés à l'évolution de la demande pour répondre à l'un des objectifs du PADD

Fixer des règles pour que parmi les parcelles en 1AU et Ub notamment, des parcelles supplémentaires soient dédiées ou du moins comprennent, du logement collectif et de l'habitat groupé, de type T1 à T3.

Pau, le 10 juillet 2026



André Villemur
Commissaire Enquêteur