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

Rapport du Commissaire Enquêteur

André Villemur, Commissaire Enquêteur, désigné par le Vice-président
du Tribunal Administratif de Pau le 17/03/2026
sous la référence N° E26000015/64

SOMMAIRE

1 Cadre général 3
1.1 Préambule 3
1.2 Objet de l'enquête 3
1.3 Cadre juridique 3
1.4 Présentation du projet de révision du PLU de narcastet 4
1.4.1 Prise en compte des plans et programmes de portée supérieure 4
1.4.2 Justification de la révision 4
1.4.3 Principales évolutions du PLU 5
1.4.4 Evaluation environnementale 6
1.5 Composition du dossier 7
2 Organisation de l'enquête 8
2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur 8
2.2 Arrêté municipal 8
2.3 Concertation et consultations menees en amont de l'enquête 8
2.3.1 Concertation préalable à la procédure d'enquête 8
2.3.2 Préparation et organisation de l'enquête 8
2.3.3 Consultations préalables 8
2.4 Information effective du public 9
2.4.1 Publicité légale 9
2.5 Déroulement de l'enquête 9
2.6 Clôture de l'enquête 9
3 Avis des PPA et des services adminstratifs consultés 10
3.1 MRAE 10
3.2 DDTM 11
3.3 Chambre d'Agriculture 13
3.4 CDPENAF 14
3.5 Conseil Départemental 64 14
3.6 CCPN 14
3.7 Commune de Meillon 14
3.8 Avis et commentaires du commissaire enquêteur sur les réponses apportées par la commune aux remarques des PPA 14
4 Traitement et analyse des observations 15
4.1 Observations du public 15
4.2 Questions complémentaires du commissaire enquêteur relatives notamment aux réponses aux avis des PPA 17
1 Annexes 18
1.1 Annexe 1 Procès verbal de synthèse 18
1.2 Annexe 2 mémoire en réponse 18
2 Pièces jointes 18
2.1 Dossier d'enquête 18
2.2 mémoire en réponse aux PPA 18
2.3 Registre d'enquête 18
2.4 Courriels 18
2.5 insertions presse 18
2.6 certificats d'affichage 18

1 CADRE GENERAL

1.1 PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, de la commune de Narcastet a été approuvé le 3 février 2020 et a été modifié les 21 octobre 2020, 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 (ZAN).
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 du PLU 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 CADRE JURIDIQUE

L'enquête publique et la procédure engagée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme s'inscrivent dans un ensemble de références législatives et réglementaires issues principalement du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement.

Le projet de révision du PLU de Narcastet relève notamment des articles :

-L 101-1 et L 101-2, L 102-2-1 du Code de l'Urbanisme qui définissent les objectifs auxquels doit répondre un PLU.
-L.103-2 du Code de l'Urbanisme concernant l'organisation de la concertation associant à l'élaboration du projet de révision, les habitants, associations et toute personne concernée
-L.153-1 à L.153-31 et R.153-1 à R.153-18 du Code de l'Urbanisme, relatifs à l'élaboration et aux révisions du PLU
-L104-1 à L. 104-3 et R 104-11 du Code de l'Urbanisme ; la révision du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale et une enquête publique est requise.

Le processus relatif à l'enquête publique relève des articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-33 du Code de l'Environnement, qui concernent le champ d'application de l'enquête publique et son déroulement.

1.4 PRESENTATION DU PROJET DE REVISION DU PLU DE NARCASTET

1.4.1 Prise en compte des plans et programmes de portée supérieure

1.4.1.1 SCOT

Le PLU de Narcastet s'inscrit dans le SCOT de la CCPN avec lequel il doit être compatible. Ce dernier devant être compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle Aquitaine modifié en date du 18 novembre 2024, est en cours de révision.
Le SCOT définit les évolutions du Pays de Nay à une échelle de 10 à 15 ans, dans des domaines très variés : développement économique, équipement commercial, logement, transports, équipements et infrastructures, communications numériques, préservation des espaces agricoles, mise en valeur de l'environnement, production d'énergies renouvelables...
La compatibilité du PLU de Narcastet, doit se vérifier au niveau des orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DCO) qui constitue le volet opérationnel du schéma.

Le DOO prévoit notamment, 975 habitants et 460 logements au niveau du secteur de plaine (hors pôles de secteur ou d'équilibre) de la CCPN dont fait partie Narcastet, une consommation d'espace de 5 ha pour l'habitat et 2 ha pour les activités au niveau de la commune de Narcastet, à l'horizon 2034. Les objectifs du PLU doivent prendre en compte ces objectifs.

1.4.1.2 PCAET

Le PLU doit prendre en compte le PCAET de la CCPN qui préconise un urbanisme de sobriété et de proximité. Les offres de foncier (habitat, entreprises) doivent se situer près des équipements, services et transports. Le PCAET vise également au développement des mobilités douces et de l'utilisation des énergies décarbonées.

1.4.2 Justification de la révision

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

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 tourismes et commerciales
-stopper le recul des activités agricoles et favoriser la diversification

Répondre :
-à la demande de logements avec un nombre et une typologie de logements adaptés aux besoins, avec la création de petits logements, logements locatifs, intergénérationnels...
-aux demandes d'équipements (sports, cheminements doux sécurisés, transports 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)

1.4.3 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, d'une surface totale de 2,3 ha, la zone 1AU au niveau du village. Un lotissement de 10 lots sur une surface de 0,65 ha est prévu. Les autres besoins sont couverts par des zones Ub de maîtrise foncière communale (Bédat 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 2036-2046 totalisent 2,14 ha.
Un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) Ah est situé au sud de la commune, au niveau d'un hameau existant. Dans le projet, sa surface a été fortement réduite, passant de 8,66 ha dans le PLU précédent à 1,92 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.

1.4.4 Evaluation environnementale

Conformément à la règlementation, le projet de révision doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Elle est rendue nécessaire en particulier par la présence du site **Natura 2000 « Gave de Pau »** sur le territoire communal. Ce processus itératif vise à intégrer les enjeux écologiques dès la conception du projet pour **éviter, réduire, ou compenser (ERC)** les impacts sur l'environnement. L'analyse porte 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.

1.5 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête mis à disposition du public à la mairie de Narcastet, ainsi que sur son site internet, comprend :

Un dossier technique incluant :

-le rapport de présentation. Il explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il s'appui sur un diagnostic de l'état initial et évalue l'impact des perspectives d'évolutions du territoire, notamment sur l'environnement.
-le Projet d'Aménagement Durable (PADD) qui défini les orientations générales des politiques de développement, d'aménagement et de protection de l'environnement
-les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), sectorielles et thématiques
-le règlement et le plan de zonage qui délimitent les zones et définissent l'affectation des sols et les possibilités et conditions d'utilisation
-les annexes (plans des réseaux, liste et plans des servitudes publiques, zonage des eaux pluviales, PPRI, charte des enseignes, obligations de débroussaillement, liste des emplacements réservés, changements de destination)
-les avis des Personnes Publiques Associées et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Un dossier administratif incluant :

-les délibérations du Conseil Municipal concernant la révision du PLU
-l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête
-la copie de l'avis d'enquête
-le registre d'enquête
-le certificat d'affichage

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision n° E26000015/64 en date du 17 mars 2026, Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Pau a désigné M. André Villemur en qualité de Commissaire Enquêteur.

2.2 ARRETE MUNICIPAL

L'enquête a été ouverte par Arrêté Municipal du 21 avril 2026, la Commune de Narcastet étant l'autorité organisatrice.

2.3 CONCERTATION ET CONSULTATIONS MENEES EN AMONT DE L'ENQUETE

2.3.1 Concertation préalable à la procédure d'enquête

Conformément au Code de l'Urbanisme, la révision du PLU a fait l'objet d'une concertation avec la population.
Une première réunion publique a été organisée le 12 septembre 2024. Elle portait sur la présentation du PLU, du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux d'aménagement de la commune.
Une seconde réunion s'est tenue le 10 juin 2025 sur le zonage, le règlement et les OAP.
Une cinquantaine de personnes ont assisté à chacune des réunions.
Des rendez-vous en mairie ont été organisés avec les porteurs de projet ayant formulé des demandes de constructibilité.
Les documents du projet et un registre de concertation, sur lequel les observations pouvaient être portées, ont été mis à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune pendant toute la durée de l'élaboration du projet.
En parallèle, les collectivités et administrations concernées ont été associées soit par des réunions soit par échanges sur le dossier.
Deux réunions ont été organisées avec les Personnes Publiques Associées (PPA), les 17 décembre 2024 (environnement, PADD) et 25 septembre 2025 (Zonage, règlement et OAP).
Les demandes et remarques, écrites ou orales ont été analysées, celles qui ont été jugées cohérentes avec le PADD et le projet de zonage ont entraîné des modifications du projet.

2.3.2 Préparation et organisation de l'enquête

Pendant la période de préparation de l'enquête et au cours de celle-ci, des échanges ont eu lieu entre le commissaire enquêteur et la commune représentée par M. Cordeiro, actuel maire et M. Faux maire précédent, notamment pour définir :

- -la durée de l'enquête
- -le lieu et le nombre des permanences
- -les modalités d'accès au dossier
- -les modalités de transmission des observations

2.3.3 Consultations préalables

Le commissaire enquêteur a échangé à plusieurs reprises avec, Monsieur David Geneau, consultant en charge de l'élaboration du dossier.

Plusieurs échanges ont eu lieu ensuite au cours de l'enquête.

La DDTM a été sollicitée pour des compléments d'information.

2.4 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

2.4.1 Publicité légale

- L'enquête publique a été annoncée par voie de presse conformément à l'article 9 de l'arrêté municipal. L'avis est paru le 25 avril et le 12 mai dans la République des Pyrénées et dans Sud-Ouest.
- L'avis a été publié par voie d'affiche le 23 avril, à la mairie de Narcastet, ainsi qu'en bordure de la route de Nay, aux entrées est et ouest de la commune, visibles depuis l'espace public.
- L'avis d'enquête a été consultable sur le site internet de la Commune à partir du 23 avril.

2.5 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- Modalités

Les modalités de déroulement de l'enquête ont été définies par l'arrêté municipal du 21 avril 2026.
L'enquête s'est déroulée du lundi 11 mai à 14 h au lundi 15 juin à 19 h 00.
3 permanences ont été tenues en mairie de Narcastet, par le Commissaire Enquêteur :

-le lundi 11 mai de 14 h à 17 h
-le jeudi 28 mai de 16 h à 19 h
-le lundi 15 juin de 16 h à 19 h

- Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident.
L'enquête s'est déroulée de façon conforme.
Le commissaire enquêteur remercie monsieur le maire et le personnel de la mairie pour leur accueil et contribution efficace au bon déroulement de l'enquête.

- Bilan quantitatif de la participation à l'enquête

Seulement cinq observations ont été enregistrées, une transmise par mail, quatre portées sur le registre.

2.6 CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête a été clôturée comme prévu le lundi 15 juin à 19 h 00.
Le procès verbal de synthèse a été communiqué à la commune de Narcastet le 22 juin (cf annexe 1), par voie électronique et lors d'une réunion en mairie avec M. le Maire et M. Faux.
Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur, par voie électronique, le 6 juillet (cf annexe 2).

3 AVIS DES PPA ET DES SERVICES ADMINSTRATIFS CONSULTES

Les organismes consultés ayant émis un avis :

-l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)
-l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), avis de l'Etat
-l'avis de la Chambre d'Agriculture (CA)
-l'avis de la Commission Départementale de protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
-l'avis de la Communauté de Commune du Pays de Nay (CCPN)
-Le Conseil Départemental du 64
-l'avis de la commune de Meillon
A noter que l'avis de l'Etat a été émis hors délai. La commune de Narcastet l'a toutefois pris en compte.

Les organismes consultés dont l'avis n'a pas été reçu et qui est donc considéré favorable sans remarque

-la Chambre de Commerce et d'Industrie de Pau Béarn
-la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 64
-l'Institut National des Appellations d'Origine
-Le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine
-L'agglomération de Pau Béarn
-la commune de Rontignon
-la commune d'Assat
-la commune de Baliros
-la commune de Bosdarros
-la commune de Pardies-Piétat

Les avis complets des PPA ont été inclus dans le dossier mis à l'enquête et consultables en pièce jointe du rapport d'enquête.
Les réponses de la commune aux remarques qui ont été formulées par les PPA ont fait l'objet d'un mémoire en réponse qui a été disponible seulement en fin d'enquête, il est en pièce jointe du rapport.
Ci-dessous, sont résumées les principales remarques des PPA, avec la réponse apportée par la commune en italique bleu.

3.1 MRAE

La MREA note que le dossier apporte des éléments de réponses aux remarques émises dans le précédent avis de 2023, concernant l'offre de transport en commun, la trame verte et bleue, les risques relatifs aux remontées de nappe et à la gestion des eaux pluviales.
Elle recommande :

-d'affiner le scénario démographique

Proposition commune de Narcastet: Maintien du projet en raison de l'impact à venir de la relocalisation de l'entreprise Nexteam sur l'emploi et le projet de lotissement autorisé

-de justifier le potentiel de logements vacants
Proposition commune de Narcastet: Le recensement opéré sera actualisé si besoin au stade de l'approbation du PLU

-de mener des inventaires écologiques sur les sites ouverts à l'urbanisation

Proposition commune de Narcastet: La CCPN pilote l'inventaire des zones humides en cours, qui sera joint au PLU dès que possible. Les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation.

-de réduire les surfaces NAF consommées pour être compatible avec la trajectoire du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et de justifier le maintien du STECAL Ah chemin de la Viossalaise

Proposition commune de Narcastet: Les chiffres présentés sont cohérents avec ceux du PLU en vigueur, qui intègre déjà les objectifs du SCoT. En présence d'un SCoT, les efforts de modération sont appréciés à l'échelle de l'ensemble de son périmètre. A l'échelle locale, le SCoT peut atténuer ceux-ci compte tenu d'enjeux, ce qui est le cas pour Narcastet (économie).
Proposition de suppression de la seule zone Ah existante, qui serait reclassée en A, agricole.

-de créer des sous-secteurs pour une protection renforcée des trames verte et bleue et du site Natura 2000

Proposition commune de Narcastet: Création d'un sous-secteur pour les zones Natura 2000 (Nn et An)

-de démontrer que les moyens d'assainissement sont suffisants

Proposition commune de Narcastet: Ajout des données techniques dans le dossier d'approbation du PLU. De plus les prévisions du PLU actuel ne sont pas supérieures au PLU en vigueur.

-de réaliser une OAP du secteur Uy1

Proposition commune de Narcastet: La zone Uyi est déjà urbanisée et les terrains y sont occupés.

3.2 DDTM

La DDTM, dans son avis, émet un ensemble de remarques, classées en réserves et recommandations. Elle fait également quelques observations sur les documents.
Les réserves :

- écart à corriger entre les différents supports concernant les surfaces de consommation foncière,

-la réduction de 10% de la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la période 2025-2035 (5,1 ha) est insuffisante en regard des 50 % inscrits dans le PADD, la consommation entre 2015 et 2025 ayant été de 6 ha.
Nécessité de revoir à la baisse la consommation de 4,7 ha projetée pour l'habitat qui n'est pas compatible avec les 5 ha attribuées par le SCOT, en raison des 2,1 ha déjà consommés entre 2019 et 2025. Le dépassement est d'environ 1,8 ha.

Proposition commune de Narcastet: suppression de la zone Ah et reclassement de la parcelle AA9 en zone naturelle

-expliciter le rôle et les échéances d'ouverture des deux zones 2AU

Proposition commune de Narcastet: Le règlement précise déjà que les zones 2AU ont vocation à être ouvertes à l'urbanisation sur la période 2036-2046

-quelques parcelles en extension du bourg sont en contradiction avec le PADD (AL 41...), réduire le potentiel constructible pour être compatible avec les 2,9 ha du SCOT en vigueur

Proposition commune de Narcastet: Sur la Viossalaise, la cartographie du PADD inclus l'extension au sud, conformément à la décision de la CAA de Bordeaux (autorité de la chose jugée). Concernant le nord est du bourg, la parcelle située en zone Ub pourrait être réduite à la parcelle AA 109 ayant déjà fait l'objet d'un certificat d'urbanisme avec division foncière en vue de construire

-le STECAL de 1,92 ha ne présente pas un caractère suffisamment limité et doit être réduit ou classé en zone A

Proposition commune de Narcastet: Reclassement de la zone Ah (1,92 ha) en zone A, agricole

-l'échéancier des 2 OAP doit être précisé ainsi que les formes urbaines prévues, avec des objectifs d'habitat groupé pour respecter les 11 logements à l'hectare fixé par le SCOT

Proposition commune de Narcastet: Le règlement précise déjà que les zones 2AU ont vocation à être ouvertes à l'urbanisation sur la période 2036-2046.
Une conclusion pourra être ajoutée pour mettre en avant que plusieurs parcelles en densification sont mobilisées pour atteindre les objectifs de logements (terrains communaux en zone Ub notamment)

-définir une OAP pour l'extension de la zone Uy

Proposition commune de Narcastet: Permis de construire au stade du dépôt et négocié avec la commune. Maintien du projet

-intégrer une carte des zones soumises à l'assainissement non collectif

Proposition commune de Narcastet: Les services de la CCPN seront sollicités pour compléter les servitudes d'utilité publique

Les recommandations :

-revoir le classement des parcelles AA009 et AC001

Proposition commune de Narcastet: Parcelle AA009 reclassée en zone N. Le terrain AC 001 étant en maîtrise foncière communale, il ne paraît pas nécessaire de faire un classement spécifique Ue, le classement actuel permet la construction et l'aménagement d'équipements publics. En revanche, la partie boisée du site (derrière les bâtiments et stationnements) sera reclassée en zone N, naturelle.

-améliorer la densification au niveau des OAP pour atteindre les 11 logements /ha et préciser les modalités de diversification de l'offre de logements. Préciser le potentiel de densification

Proposition commune de Narcastet: Une conclusion pourra être ajoutée pour mettre en avant que plusieurs parcelles en densification sont mobilisées pour atteindre les objectifs de logements (terrains communaux en zone Ub notamment)

-intégrer des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation pour anticiper la révision du SCOT

Proposition commune de Narcastet: Le projet a fait l'objet d'un avis de la CCPN en charge du SCoT. Les échéanciers du PLU à 10 ans ont été conçus en corrélation avec le SCoT, notamment sur l'économie (projet Nexteam)

-prescrire des contraintes constructives pour les OAP pour réduire l'impact sur les écoulements lors d'une crue

Proposition commune de Narcastet: Compléter les OAP des terrains uniquement concernés par le risque inondation par la rédaction proposée par l'Etat

-revoir le zonage et le règlement en ce qui concerne les zones humides (reprendre la cartographie nationale en attendant l'inventaire de la CCPN), les trames bleue et verte. Justifier la constructibilité de la parcelle AN009

Proposition commune de Narcastet: A voir à l'issue de l'enquête publique

-Intégrer la cartographie nationale des milieux humides dans le projet de PLU

Proposition commune de Narcastet: compléter le rapport de présentation avec la traduction des zones humides potentielles

3.3 CHAMBRE D'AGRICULTURE

La Chambre d'Agriculture note les objectifs de réduction de 50 % de la consommation d'espace sur les 10 ans à venir et donne un avis favorable.
Elle demande cependant de :

-rendre plus générales les dispositions relatives aux constructions autorisées en zone A de façon à permettre la diversité des besoins des exploitants. Supprimer la mention spécifique des activités équestres

Proposition commune de Narcastet: Intégrer la proposition de règlement faite par la Chambre d'Agriculture

-revoir la rédaction des conditions de construction de logements qui est trop restrictive. Limiter l'autorisation de sous-destinations, activités de service et hébergement hôtelier aux bâtiments existants, ou bien à la création de STECAL

Proposition commune de Narcastet: Maintien du projet, les projets de STECAL devant être soumis, avant enquête publique à la CDPENAF, ce qui n'a pas été le cas à présent. La création de ces secteurs pourra se faire dans le cadre d'une modification ultérieure du PLU

3.4 CDPENAF

La CDPENAF émet un avis favorable sur le projet de règlement des annexes et extension des constructions d'habitations existantes en zone A et N du Plu. Elle est par contre défavorable au STECAL Ah et demande le classement en A.

Proposition commune de Narcastet: Suppression de la zone Ah, à reclasser en zone A, agricole

3.5 CONSEIL DEPARTEMENTAL 64

-Avis favorable pour l'accès regroupé pour l'OAP village
-OAP Bedat, possibilité de devoir réaliser un tourne à gauche
-OAP Cassourade, accès regroupé sur la voie communale

Proposition commune de Narcastet: Maintien des projets

3.6 CCPN

La CCPN a émis un avis favorable au projet de PLU avec trois réserves :

-étendre la zone Ue de la plaine des sports jusqu'en bordure du Gave pour permettre des aménagements pour les sports d'eaux vives

Proposition commune de Narcastet: Agrandir à la marge la zone Ue (emprise extrêmement limitée)

-repréciser les conditions de déploiement des petites activités commerciales, artisanales et de service vers le périmètre de revitalisation retenu

Proposition commune de Narcastet: Maintien du projet au regard du caractère très limité du centre ancien et des autres dispositions mise en place pour revitaliser le commerce (emplacement réservé)

-adapter le règlement aux solutions d'accueil des gens du voyage qui seront définies dans l'étude en cours

Proposition commune de Narcastet: Maintien du règlement actuel lié à l'occupation de l'aire d'accueil existante

3.7 COMMUNE DE MEILLON

La commune de Meillon a émis un avis favorable au projet de PLU.

3.8 AVIS ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE AUX REMARQUES DES PPA

Le commissaire enquêteur prend note des réponses de la commune qui prend en compte la majorité des remarques notamment en :

- s'engageant à produire des éléments complémentaires et en les intégrant au projet qui sera soumis à l'approbation
- s'engageant à réaliser des modifications de pièces pour le projet qui sera soumis à approbation
- expliquant les raisons des choix lorsque la stratégie de la collectivité ne rejoint pas la proposition formulée dans la remarque.
- prévoyant d'apporter des compléments et modifications à l'issue de l'enquête publique.

Cependant, certaines réponses appellent des commentaires et nécessitent d'être précisées.

En particulier plusieurs remarques portent sur la consommation foncière ; il est demandé de préciser et de revoir les modalités de modération de la consommation foncière pour mieux répondre aux objectifs règlementaires.
Le commissaire enquêteur prend note des compléments apportés concernant la consommation d'espaces, mais des précisions seront toutefois demandées via le procès-verbal de fin d'enquête publique (cf ci-dessous).

4 TRAITEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les observations du public et celles du commissaire enquêteur ont fait l'objet d'un procès verbal de synthèse soumis à la commune de Narcastet le 22 juin (cf annexe 1).
La commune de Narcastet a répondu dans un mémoire en réponse reçu par mail par le commissaire enquêteur le 6 juillet (cf annexe 2).
Les réponses de la commune sont reportées ci-dessous en bleu, les commentaires du commissaire enquêteur sur ces réponses sont en encadré.

4.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les 5 observations du public ont été formulées par inscription au registre pour 4 d'entre elles (R1 à R4), la dernière par courrier électronique (M1).

-Observation R1, M. Lagouarde Jean-Pierre

M. Lagouarde est propriétaire de la parcelle AN9 d'une surface de 8328 m2, classée en constructible jusqu'en 2023 et classée en A dans le PLU actuel. Il demande que le classement en constructible d'une partie de celle-ci, comme proposé dans le projet de PLU, soit confirmé.

Réponse de la commune : *Le maintien en zone constructible fait l'objet de remarques de la DDTM au regard de la Trame Verte et Bleu. Ce maintien fera donc l'objet d'un ajustement de la Trame en question, s'agissant plus d'un terrain non entretenu que d'une protection justifiée pour la biodiversité.*

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

-Observation R2, Mme Puts Hélène

Mme Puts est propriétaire de la parcelle AI 73, classée en A. Elle demande le classement en constructible d'une partie de cette parcelle de façon à pouvoir construire une maison pour son fils.

Réponse de la commune : *La parcelle est située en zone A, agricole du PLU. Seuls les projets liés à l'exploitation agricole y sont autorisés. La construction d'une maison d'habitation doit donc s'avérer strictement nécessaire à l'activité agricole.*

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

-Observation R3, M. Beyrière Loïs

M. Beyrière a un projet de construction d'un cabinet pour 4 professionnels de santé sur la parcelle AA 128, classée en 1AU dans le PLU actuel. Il demande que le classement en Ub proposé dans le projet de PLU soit bien confirmé, faute de quoi, son projet ne pourrait pas être réalisé.

Réponse de la commune : *Le PLU tel qu'il est présenté autorise bien le projet tel qu'il est présenté.*

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

-Observation R4, M. Chaussade Bernard

M. Chaussade est propriétaire de la parcelle AL31, lotissement les jardins de Léonce, chemin de la Viossalaise. Il craint que l'extension de la zone UC sur la parcelle AL41 permettant la construction de 2 lots n'aggrave les risques sur le chemin de la Viossalaise ; la voirie est déjà inadaptée au flux actuel, il est difficile de se croiser par endroit. Il demande des aménagements pour que la sécurité des usagers soit améliorée.

Réponse de la commune : *Le projet de PLU limite l'extension urbaine de la zone de la Viossalaise à une seule parcelle. Les impacts sur la circulation et les croisements seront donc négligeables. La parcelle concernée (AL41) a été maintenue en zone Uc à la suite d'une décision de la CAA de Bordeaux.*

Le commissaire enquêteur considère effectivement que l'impact de l'extension urbaine sur l'utilisation du chemin de la Viossalaise devrait être faible. Toutefois, au-delà des aménagements importants qui ont été déjà réalisés, quelques dispositifs complémentaires peuvent être envisagés pour renforcer la sécurité routière.

-Observation M1, M. Lacassagne Paul

M. Lacassagne demande que la parcelle AM 11 située chemin Lacarrau au niveau du numéro 47 soit reclassée en constructible, au moins sur une partie de façon à pouvoir construire une maison destinée à être son habitation. Il souhaite résider à proximité de la ferme de ses parents pour pouvoir contribuer à la pérennité de l'exploitation.

Réponse de la commune : *La parcelle est située en zone A, agricole du PLU. Seuls les projets liés à l'exploitation agricole y sont autorisés. La construction d'une maison d'habitation doit donc s'avérer strictement nécessaire à l'activité agricole.*

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

4.2 QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES NOTAMMENT AUX REPONSES AUX AVIS DES PPA

-Question CE1

Dans les avis, il est relevé que :
-la consommation de foncier est trop importante par rapport aux objectifs du SCOT actuel et du SRADDET, elle va l'être encore davantage dans le cadre du nouveau SCOT.
-le PADD affiche une baisse de 50 % de la consommation d'espace, alors que le projet ne permet qu'une baisse de 10 %.
Quelles modifications pourront être intégrées pour mieux répondre à la modération de la consommation foncière ?
Il est suggéré un échéancier étalé des OAP en 1AU et 2AU, quel pourrait-il être ?

Réponse de la commune : *Les objectifs liés à la loi Climat et Résilience sont ventilés par le ScoT afin d'atteindre les 50 % à l'échelle de l'ensemble du Pays de Nay. Ces éléments seront précisés dans le dossier soumis à approbation.*
L'échéancier des zones 1AU et 2AU sera proposé tel que suit :
- 1AU 2026-2036
- 2AU 2036-2046 sous réserve d'une révision du PLU

Le commissaire enquêteur prend note que l'échéancier sera adapté et précisé pour permettre de se rapprocher des objectifs de modération de la consommation foncière. En outre, il est possible de compter sur le fait que les 2,3 ha de l'OAP « le village » ne seront pas utilisés en totalité d'ici 2036, étant donné qu'il n'a pas été appliqué de coefficient de rétention foncière, cela peut être consolidé en classant une grande partie de l'OAP en 2AU.

-Question CE2

Clarifier l'écart entre les 4,4 ha annoncés en consommation foncière pour l'habitat et les 4,7 ha relevé dans une autre partie du rapport par la DDTM.

Réponse de la commune : *L'écart constaté sera corrigé dans le dossier d'approbation, après suppression de plusieurs parcelles suite aux demandes des PPA.*

Le commissaire enquêteur prend note de l'engagement de la commune à revoir le classement de certaines parcelles pour répondre aux demandes des PPA.

-Question CE3

Le rapport mentionne le besoin croissant en petits logements, logements locatifs, et programmes diversifiés comme les logements intergénérationnels.
Les services de l'Etat constatent que le PLU est basé sur une densité comprise entre 8 et 10 logements par hectare selon les zones, alors que dans le passé récent, la commune réalisait 16 logements par hectare et que le SCOT prévoit 11 logements par hectare.
Pour répondre à ces deux constats, quelles dispositions pourront être incluses dans le PLU ?
Il a été suggéré notamment, d'orienter les constructions vers du logement collectif ou de l'habitat groupé, en complétant l'OAP densité et en revoyant les objectifs des OAP sectorielles.

Réponse de la commune : *Le projet tel qu'il est présenté est compatible avec le SCoT du Pays de Nay. Les OAP densité et sectorielles affichent une densité conformes aux chiffres du SCoT. Ce point n'est pas soulevé dans l'avis de la Communauté de Communes, en charge du SCoT.*

Le commissaire enquêteur considère que le projet mérite d'être précisé en fixant des règles pour que parmi les parcelles en 1AU, des parcelles supplémentaires soient dédiées ou du moins comprennent du logement collectif et de l'habitat groupé.

-Question CE4

Quelques anomalies ont été relevées dans la rédaction du rapport et du règlement notamment :
-Mettre à jour le tableau des surfaces p 172 et p 199 du rapport et dans les annexes (chiffrage et zone Ni)
-Dans le règlement, p76, le tableau des constructions nouvelles en secteur A et Ah ne semble pas cohérent.
-numérotation des pages du rapport qui passe de 150 à 160.

Réponse de la commune : *Ces éléments seront revus dans le dossier final d'approbation.*

Dont acte

1 ANNEXES

1.1 ANNEXE 1 PROCES VERBAL DE SYNTHESE
1.2 ANNEXE 2 MEMOIRE EN REPONSE

2 PIECES JOINTES

2.1 DOSSIER D'ENQUETE
2.2 MEMOIRE EN REPONSE AUX PPA
2.3 REGISTRE D'ENQUETE
2.4 COURRIELS
2.5 INSERTIONS PRESSE
2.6 CERTIFICATS D'AFFICHAGE

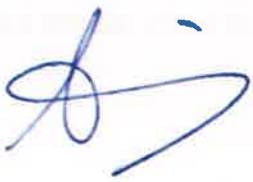
Pau, le 10 juillet 2026

André Villemur
Commissaire Enquêteur

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

Procès Verbal de synthèse des observations

Remis à monsieur le Maire de Narcastet le 22 juin 2026



André Villemur
Commissaire Enquêteur

1. Observations du public

Les 5 observations du public ont été formulées par inscription au registre pour 4 d'entre elles (R1 à R4), la dernière par courrier électronique (M1).

-Observation R1, M. Lagouarde Jean-Pierre

M. Lagouarde est propriétaire de la parcelle AN9 d'une surface de 8328 m2, classée en constructible jusqu'en 2023 et classée en A dans le PLU actuel. Il demande que le classement en constructible d'une partie de celle-ci, comme proposé dans le projet de PLU, soit confirmé.

-Observation R2, Mme Puts Hélène

Mme Puts est propriétaire de la parcelle AI 73,classée en A. Elle demande le classement en constructible d'une partie de cette parcelle de façon à pouvoir construire une maison pour son fils.

-Observation R3, M. Beyrière Loïs

M. Beyrière a un projet de construction d'un cabinet pour 4 professionnels de santé sur la parcelle AA 128, classée en 1AU dans le PLU actuel. Il demande que le classement en Ub proposé dans le projet de PLU soit bien confirmé, faute de quoi, son projet ne pourrait pas être réalisé.

-Observation R4, M. Chaussade Bernard

M. Chaussade est propriétaire de la parcelle AL31, lotissement les jardins de Léonce, chemin de la Viossalaise. Il craint que l'extension de la zone UC sur la parcelle AL41 permettant la construction de 2 lots n'aggrave les risques sur le chemin de la Viossalaise ; la voirie est déjà inadaptée au flux actuel, il est difficile de se croiser par endroit. Il demande des aménagements pour que la sécurité des usagers soit améliorée.

-Observation M1, M. Lacassagne Paul

M. Lacassagne demande que la parcelle AM 11 située chemin Lacarrau au niveau du numéro 47 soit reclassée en constructible, au moins sur une partie de façon à pouvoir construire une maison destinée à être son habitation. Il souhaite résider à proximité de la ferme de ses parents pour pouvoir contribuer à la pérennité de l'exploitation.

2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur notamment relatives aux réponses aux avis des PPA

-Question CE1

Dans les avis, il est relevé que :
-la consommation de foncier est trop importante par rapport aux objectifs du SCOT actuel et du SRADDET, elle va l'être encore davantage dans le cadre du nouveau SCOT.

-le PADD affiche une baisse de 50 % de la consommation d'espace, alors que le projet ne permet qu'une baisse de 10 %.
Quelles modifications pourront être intégrées pour mieux répondre à la modération de la consommation foncière ?
Il est suggéré un échéancier étalé des OAP en 1AU et 2AU, quel pourrait-il être ?

-Question CE2

Clarifier l'écart entre les 4,4 ha annoncés en consommation foncière pour l'habitat et les 4,7 ha relevé dans une autre partie du rapport par la DDTM.

-Question CE3

Le rapport mentionne le besoin croissant en petits logements, logements locatifs, et programmes diversifiés comme les logements intergénérationnels.
Les services de l'Etat constatent que le PLU est basé sur une densité comprise entre 8 et 10 logements par hectare selon les zones, alors que dans le passé récent, la commune réalisait 16 logements par hectare et que le SCOT prévoit 11 logements par hectare.
Pour répondre à ces deux constats, quelles dispositions pourront être incluses dans le PLU ?
Il a été suggéré notamment, d'orienter les constructions vers du logement collectif ou de l'habitat groupé, en complétant l'OAP densité et en revoyant les objectifs des OAP sectorielles.

-Question CE4

Quelques anomalies ont été relevées dans la rédaction du rapport et du règlement notamment :
-Mettre à jour le tableau des surfaces p 172 et p199 du rapport et dans les annexes (chiffrage et zone Ni)
-Dans le règlement, p76, le tableau des constructions nouvelles en secteur A et Ah ne semble pas cohérent.
-numérotation des pages du rapport qui passe de 150 à 160.

Fait à Pau le 22 juin 2026

André Villemur
Commissaire Enquêteur

PJ : copie des observations

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 caracteristiques 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 tourismes 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 (Bédat 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 règlementation, 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.

<u>Les avis des PPA</u>

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 le 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 règlementation

Utiliser les divers leviers identifiés dans le processus de consultation et d'enquête pour se rapprocher au mieux de la trajectoire règlementaire 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