

**Ordre du jour** : Réunion publique avant arrêt du PLU

**Personnes présentes** : 4 habitants

## **PRÉSENTATION**

**Présentation par le bureau d'études** : Le support de présentation est annexé au compte-rendu.

## **CONTENU DES ÉCHANGES**

- **Règlement Graphique**
  - Le conseil municipal ne peut pas obliger les propriétaires à urbaniser ou vendre les parcelles qui sont des potentiels de densification. L'État impose qu'une étude de densification soit réalisée, donc de repérer les potentiels de densification, avant d'envisager des extensions.
- **OAP :**
  - Argument de M. le Maire pour conserver les zones AU :
    - économie locale de 2 600 emplois jour,
    - de nouveaux habitants apportent de la fiscalité à la commune d'autant que l'État réduit les aides aux collectivités
  - M. le Maire : opération rénovation cv (logement vacant) : soumis à taxation pour obliger les propriétaires à les rénover car sinon la commune doit financer ces arrêtés de péril,
    - Le conseil municipal travaille à mettre en place une prime de sortie de vacance et prime à la rénovation de façades.
    - Prime aux primo-accédants (jeunes couples) pour rééquilibrer le territoire et conserver l'école.
- Question : Pourcentage de chance qu'on arrive au calendrier prévu ? 100 % de chance que le calendrier soit suivi. Mais si le PLU est rejeté par l'État lors du contrôle de légalité, la procédure de révision devra reprendre.

*Les élus disposent de 15 jours pour valider ce compte-rendu.*

Rédactrice du compte-rendu  
Coline ARNAUD  
URBADO BADIANE

## COMMUNE DE NOGARO (32)



### Bureaux d'études :

**Etienne BADIANE** : Directeur UrbaDoc Badiane

**Coline ARNAUD** : Chargée d'études

## **Les attendus réglementaires**

**Depuis la loi SRU de 2000, complétée par la loi UH de 2003, la mise en place d'un PLU doit se baser sur la définition d'un projet de territoire qui doit être au cœur de la planification et de l'aménagement du territoire, avec pour seul objectif :**

- **La gestion économe de l'espace**
- **La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

**Toutes les lois qui se sont ensuite succédé ont un seul objectif :  
Etablir un projet de développement qui se veut durable et utiliser l'espace de façon économe et rationnelle.**

## OÙ CONSTRUIRE DEMAIN ?

Droits à construire	Les bourgs et villages	Les hameaux densifiables ( + de 5 habitations)	Habitat isolé
Evolution des constructions existantes et annexes	V	V	V
Extension de l'urbanisation de l'enveloppe urbaine	V	X	X
Densification de l'urbanisation	V	V	X

## **Délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU**

- **Notification au préfet et aux personnes associées**
- **Possibilité de surseoir à statuer**
- **Ouverture de la concertation avec la population**

## **Phase d'études**

- **Diagnostic**
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
- **OAP**
- **Zonage**
- **Règlement**

## **Projet de PLU transmis pour avis**

- **Aux personnes publiques associées**
- **Aux communes limitrophes**
- **A (aux) E.P.C.I concernée(s)**

## **Enquête publique (1 mois + 1 mois)**

**Modification éventuelle du projet**

## **Approbation**

## RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

- **2304 habitants en 2024.** + 9,8% par rapport à 2021 ;
  - Taux de variation annuel moyen : 1,1 % ;
- **1230 logements en 2020.** 142 logements vacants (11,5%) ;
- **1629 emplois en 2020.** 668 actifs ayant un emploi résident dans la zone ;
- **SAU en 2022 : 478ha.** 48% grandes cultures, 25% vignes et arboriculture ;
- **L'organisation urbaine** de la commune est composée par :
  - **Le centre-ville, dense, avec son architecture typiquement gersoise ;**
  - **Les faubourgs et lotissements avec des extensions récentes ;**
- Paysage marqué par la viticulture et les boisements, au relief vallonné ;
- Midour avec sa plaine séparant les coteaux est et ouest de la commune ;
- **Périmètres environnementaux :**
  - Zone Natura 2000 « Réseau hydrographique du Midou et du Ludon »
  - ZNIEFF de type 2 « Réseau hydrographique du Midou et milieux annexes »
- Selon l'observatoire de l'artificialisation :  
**24,7 ha ont été consommés entre 2011 et 2021.**

# LE PROJET POLITIQUE A HORIZON 2035

- 1 Protéger et valoriser l'environnement
- 2 Préserver et soutenir l'activité agricole
- 3 Conforter et développer l'économie
- 4 Conforter les équipements et les services, optimiser les déplacements et les réseaux
- 5 Promouvoir une évolution démographique raisonnée pour limiter le gaspillage de l'espace

# SYNTHESE DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

## MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

### 5 PILIERS MAJEURS

**PROTEGER ET  
VALORISER  
L'ENVIRONNEMENT**

**PRESERVER ET  
SOUTENIR  
L'ACTIVITE  
AGRICOLE**

**CONFORTER ET  
DEVELOPPER  
L'ECONOMIE**

**CONFORTER LES  
EQUIPEMENTS,  
LES SERVICES ET  
OPTIMISER LES  
DEPLACEMENTS  
ET LES RESEAUX**

**PROMOUVOIR UNE  
EVOLUTION  
DEMOGRAPHIQUE  
RAISONNEE POUR  
LIMITER LE  
GASPILLAGE DE  
L'ESPACE**

### DECLINES EN OBJECTIFS OPERATIONNELS ET TRADUCTIBLES

**Protéger la  
ressource en eau  
et mes milieux  
aquatiques**

**Préserver la  
biodiversité et les  
milieux naturels**

**Préserver  
l'environnement  
paysager et bâti  
de la commune**

**Préserver les  
exploitations  
existantes**

**Soutenir et  
favoriser le lien  
entre  
agriculture,  
environnement  
et paysage**

**Permettre le  
développement  
et la  
diversification  
des activités  
agricoles et viti-  
vinicoles**

**Conforter  
l'économie  
présentielle**

**Prévoir le  
développement  
des zones  
d'activités**

**Maintenir les  
équipements et  
services  
existants**

**Optimiser les  
réseaux et  
anticiper les  
besoins liés**

**Améliorer les  
déplacements**

**Prévoir une  
offre adaptée  
en  
stationnement**

**Accueillir 340  
habitants  
supplémentaires à  
l'horizon 2040**

**282 logements  
supplémentaires à  
l'horizon 2040**

**Intégrer les  
contraintes  
communales et  
préserver les  
formes urbaines**

**Libérer 24 hectares  
à l'urbanisation à  
l'horizon 2040**

**Diversifier l'offre  
d'habitat en vue de  
renforcer la mixité  
sociale**

# REGLEMENT GRAPHIQUE



DEPARTEMENT DU GERS  
COMMUNE DE NOGARO  
PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT GRAPHIQUE  
DOCUMENT DE TRAVAIL  
05 JUN 2025

ECHELLE : 1/5000

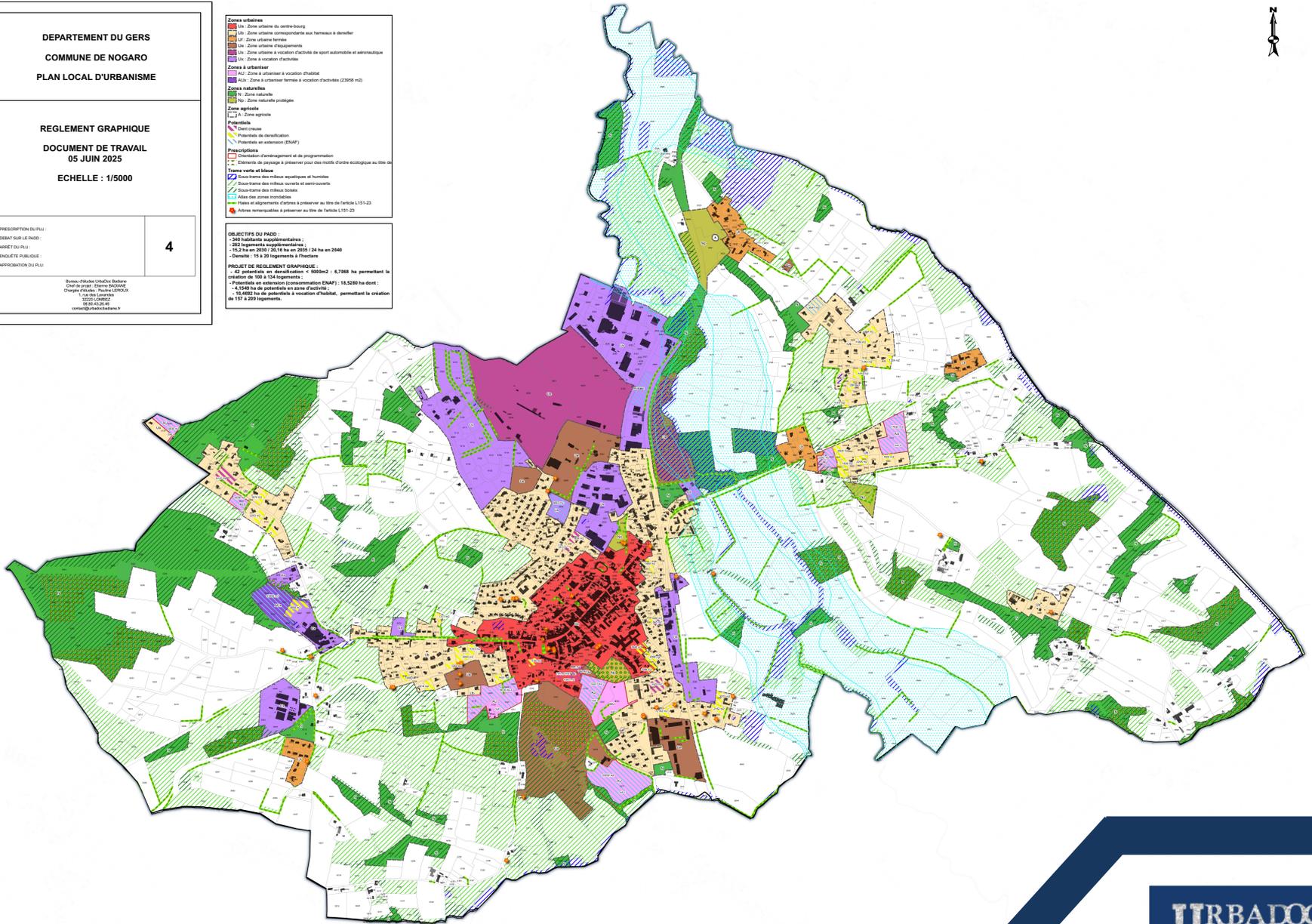
PRESCRIPTION DU PLU :  
DEBAT SUR LE PADD :  
ARRET DU PLU :  
ENQUETE PUBLIQUE :  
ADOPTION DU PLU :

4

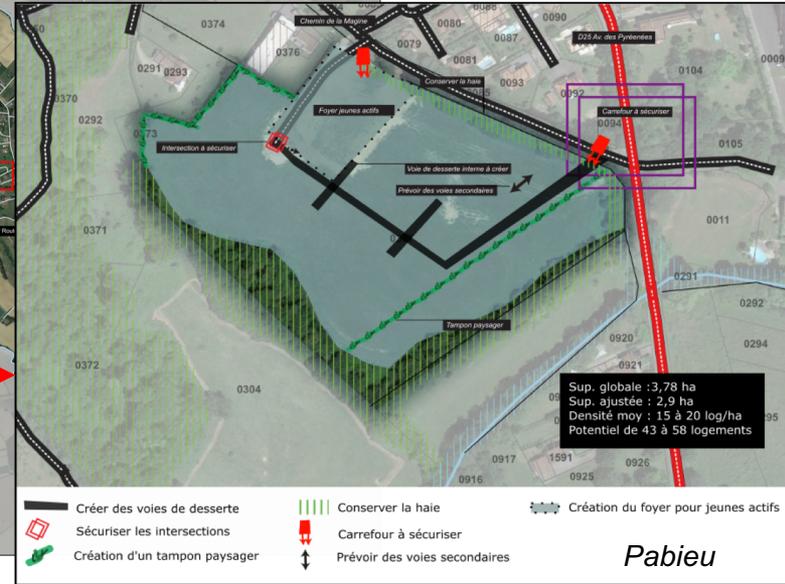
Benoit MICHOU Urbaniste  
Chef de projet : Claire BOUQUET  
Dessins : Aurélien FAYOLLE  
1000000000  
06 80 42 26 46  
contact@urbadoc.fr

- Zones urbaines**
- U1 : Zone urbaine de centre-ville
  - U2 : Zone urbaine correspondante aux fermes et densifier
  - U3 : Zone urbaine fermée
  - U4 : Zone urbaine d'équipement
  - U5 : Zone urbaine à vocation d'activité de sport automobile et aéronautique
  - U6 : Zone à vocation d'habitat
- Zones à urbaniser**
- UA1 : Zone à urbaniser à vocation d'habitat
  - UA2 : Zone à urbaniser fermée à vocation d'activités (23000 m<sup>2</sup>)
- Zones naturelles**
- IN1 : Zone naturelle
  - IN2 : Zone naturelle protégée
- Zone agricole**
- ZA : Zone agricole
- Potentiels**
- P1 : Potentiels de densification
  - P2 : Potentiels en extension (ENAF)
- Prescriptions**
- CS : Contraintes d'aménagement et de programmation
  - CE : Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique ou liés au patrimoine
  - CF : Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique ou liés au patrimoine
  - CS : Contraintes d'aménagement et de programmation
  - CE : Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique ou liés au patrimoine
  - CF : Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique ou liés au patrimoine
- Autres zones**
- AS : Aires des zones inconstructibles
  - AS1 : Aires des zones inconstructibles
  - AS2 : Aires des zones inconstructibles
  - AS3 : Aires des zones inconstructibles
  - AS4 : Aires des zones inconstructibles
  - AS5 : Aires des zones inconstructibles
  - AS6 : Aires des zones inconstructibles
  - AS7 : Aires des zones inconstructibles
  - AS8 : Aires des zones inconstructibles
  - AS9 : Aires des zones inconstructibles
  - AS10 : Aires des zones inconstructibles
  - AS11 : Aires des zones inconstructibles
  - AS12 : Aires des zones inconstructibles
  - AS13 : Aires des zones inconstructibles
  - AS14 : Aires des zones inconstructibles
  - AS15 : Aires des zones inconstructibles
  - AS16 : Aires des zones inconstructibles
  - AS17 : Aires des zones inconstructibles
  - AS18 : Aires des zones inconstructibles
  - AS19 : Aires des zones inconstructibles
  - AS20 : Aires des zones inconstructibles
  - AS21 : Aires des zones inconstructibles
  - AS22 : Aires des zones inconstructibles
  - AS23 : Aires des zones inconstructibles
  - AS24 : Aires des zones inconstructibles
  - AS25 : Aires des zones inconstructibles
  - AS26 : Aires des zones inconstructibles
  - AS27 : Aires des zones inconstructibles
  - AS28 : Aires des zones inconstructibles
  - AS29 : Aires des zones inconstructibles
  - AS30 : Aires des zones inconstructibles
  - AS31 : Aires des zones inconstructibles
  - AS32 : Aires des zones inconstructibles
  - AS33 : Aires des zones inconstructibles
  - AS34 : Aires des zones inconstructibles
  - AS35 : Aires des zones inconstructibles
  - AS36 : Aires des zones inconstructibles
  - AS37 : Aires des zones inconstructibles
  - AS38 : Aires des zones inconstructibles
  - AS39 : Aires des zones inconstructibles
  - AS40 : Aires des zones inconstructibles
  - AS41 : Aires des zones inconstructibles
  - AS42 : Aires des zones inconstructibles
  - AS43 : Aires des zones inconstructibles
  - AS44 : Aires des zones inconstructibles
  - AS45 : Aires des zones inconstructibles
  - AS46 : Aires des zones inconstructibles
  - AS47 : Aires des zones inconstructibles
  - AS48 : Aires des zones inconstructibles
  - AS49 : Aires des zones inconstructibles
  - AS50 : Aires des zones inconstructibles
  - AS51 : Aires des zones inconstructibles
  - AS52 : Aires des zones inconstructibles
  - AS53 : Aires des zones inconstructibles
  - AS54 : Aires des zones inconstructibles
  - AS55 : Aires des zones inconstructibles
  - AS56 : Aires des zones inconstructibles
  - AS57 : Aires des zones inconstructibles
  - AS58 : Aires des zones inconstructibles
  - AS59 : Aires des zones inconstructibles
  - AS60 : Aires des zones inconstructibles
  - AS61 : Aires des zones inconstructibles
  - AS62 : Aires des zones inconstructibles
  - AS63 : Aires des zones inconstructibles
  - AS64 : Aires des zones inconstructibles
  - AS65 : Aires des zones inconstructibles
  - AS66 : Aires des zones inconstructibles
  - AS67 : Aires des zones inconstructibles
  - AS68 : Aires des zones inconstructibles
  - AS69 : Aires des zones inconstructibles
  - AS70 : Aires des zones inconstructibles
  - AS71 : Aires des zones inconstructibles
  - AS72 : Aires des zones inconstructibles
  - AS73 : Aires des zones inconstructibles
  - AS74 : Aires des zones inconstructibles
  - AS75 : Aires des zones inconstructibles
  - AS76 : Aires des zones inconstructibles
  - AS77 : Aires des zones inconstructibles
  - AS78 : Aires des zones inconstructibles
  - AS79 : Aires des zones inconstructibles
  - AS80 : Aires des zones inconstructibles
  - AS81 : Aires des zones inconstructibles
  - AS82 : Aires des zones inconstructibles
  - AS83 : Aires des zones inconstructibles
  - AS84 : Aires des zones inconstructibles
  - AS85 : Aires des zones inconstructibles
  - AS86 : Aires des zones inconstructibles
  - AS87 : Aires des zones inconstructibles
  - AS88 : Aires des zones inconstructibles
  - AS89 : Aires des zones inconstructibles
  - AS90 : Aires des zones inconstructibles
  - AS91 : Aires des zones inconstructibles
  - AS92 : Aires des zones inconstructibles
  - AS93 : Aires des zones inconstructibles
  - AS94 : Aires des zones inconstructibles
  - AS95 : Aires des zones inconstructibles
  - AS96 : Aires des zones inconstructibles
  - AS97 : Aires des zones inconstructibles
  - AS98 : Aires des zones inconstructibles
  - AS99 : Aires des zones inconstructibles
  - AS100 : Aires des zones inconstructibles

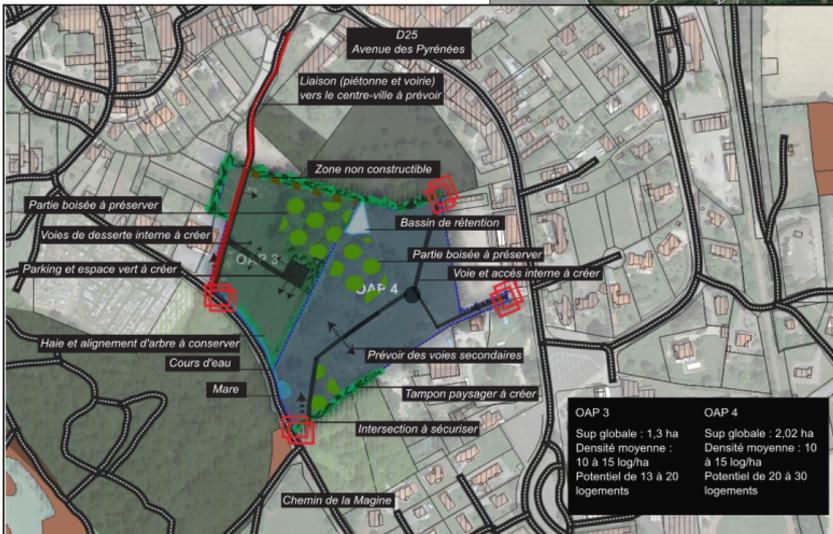
- OBJECTIFS DU PADD**
- 240 logements supplémentaires ;
  - 282 logements supplémentaires ;
  - 15,2 ha en 2025 / 20,13 ha en 2035 / 24 ha en 2040
  - Densité : 15 à 20 logements à l'hectare
- POTENTIEL DE RECLUTEMENT D'IMMOBILISÉS :**
- 40 potentiels en réhabilitation < 5000m<sup>2</sup> : 6,7068 ha permettant la création de 107 à 134 logements ;
  - Potentiels en extension (concentration ENAF) : 18,5280 ha dont :
    - 4,5280 ha de potentiels en zone d'habitat ;
    - 13,9992 ha de potentiels à vocation d'habitat, permettant la création de 137 à 209 logements ;



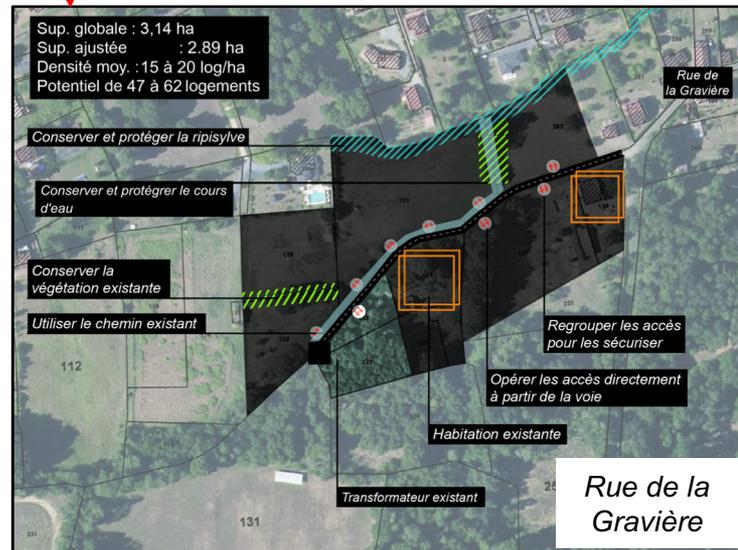
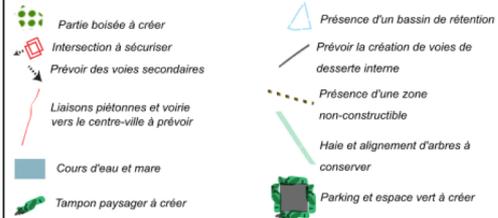
# OAP SECTORIELLE



*Pabieu*



**Chemin de la Magine**



**Rue de la Gravière**

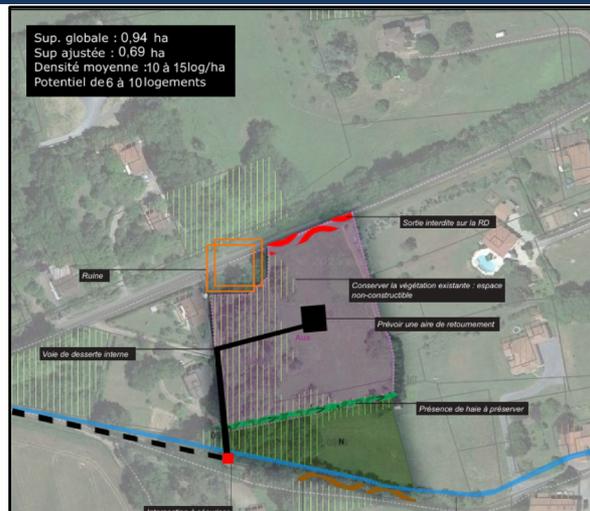
# OAP SECTORIELLE



Sup. globale : 0,47 ha  
Densité moy : 10 à 15 log/ha  
Potentiel de 4 à 7 logements

- Tampon paysager à créer
- Haie paysagère à préserver
- Création d'un plateau de retournement
- Intersection à sécuriser
- Voie et desserte interne à créer

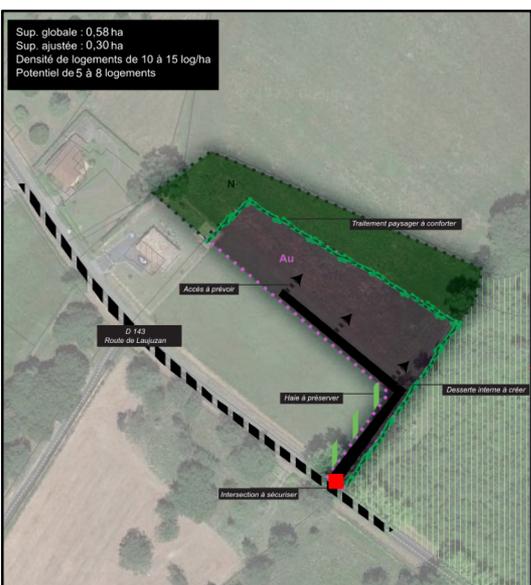
*Route de Laujuzan*



Sup. globale : 0,94 ha  
Sup ajustée : 0,69 ha  
Densité moyenne : 10 à 15 log/ha  
Potentiel de 6 à 10 logements

- Intersection à sécuriser
- Ruiné
- Liaison douce à conforter
- Haie paysagère à préserver
- Prévoir une aire de retournement et des accès internes
- Cours d'eau à préserver
- Végétation existante à conserver (non-construcible)
- Sortie interdite sur la RD

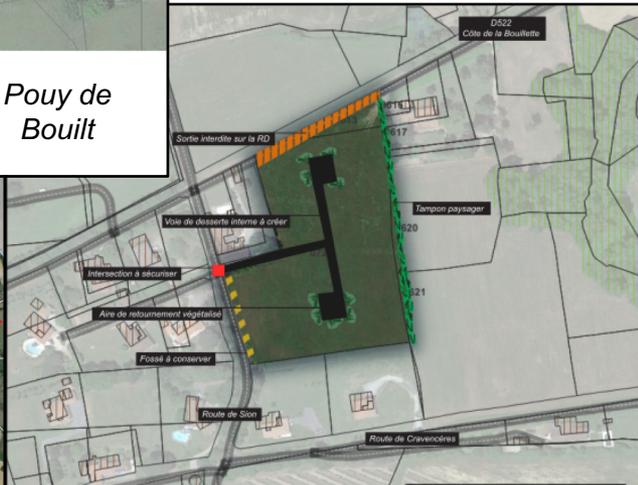
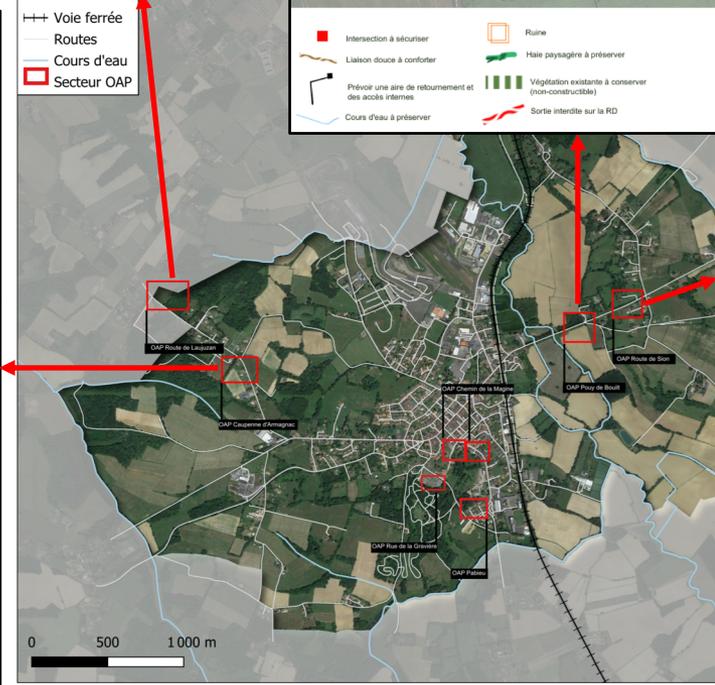
*Pouy de Bouilt*



Sup. globale : 0,58 ha  
Sup. ajustée : 0,30 ha  
Densité de logements de 10 à 15 log/ha  
Potentiel de 5 à 8 logements

- Intersection à sécuriser
- Traitement paysager à conforter
- Haie à préserver
- Accès à prévoir
- Desserte interne à créer

*Route de Caupenne d'Armagnac*

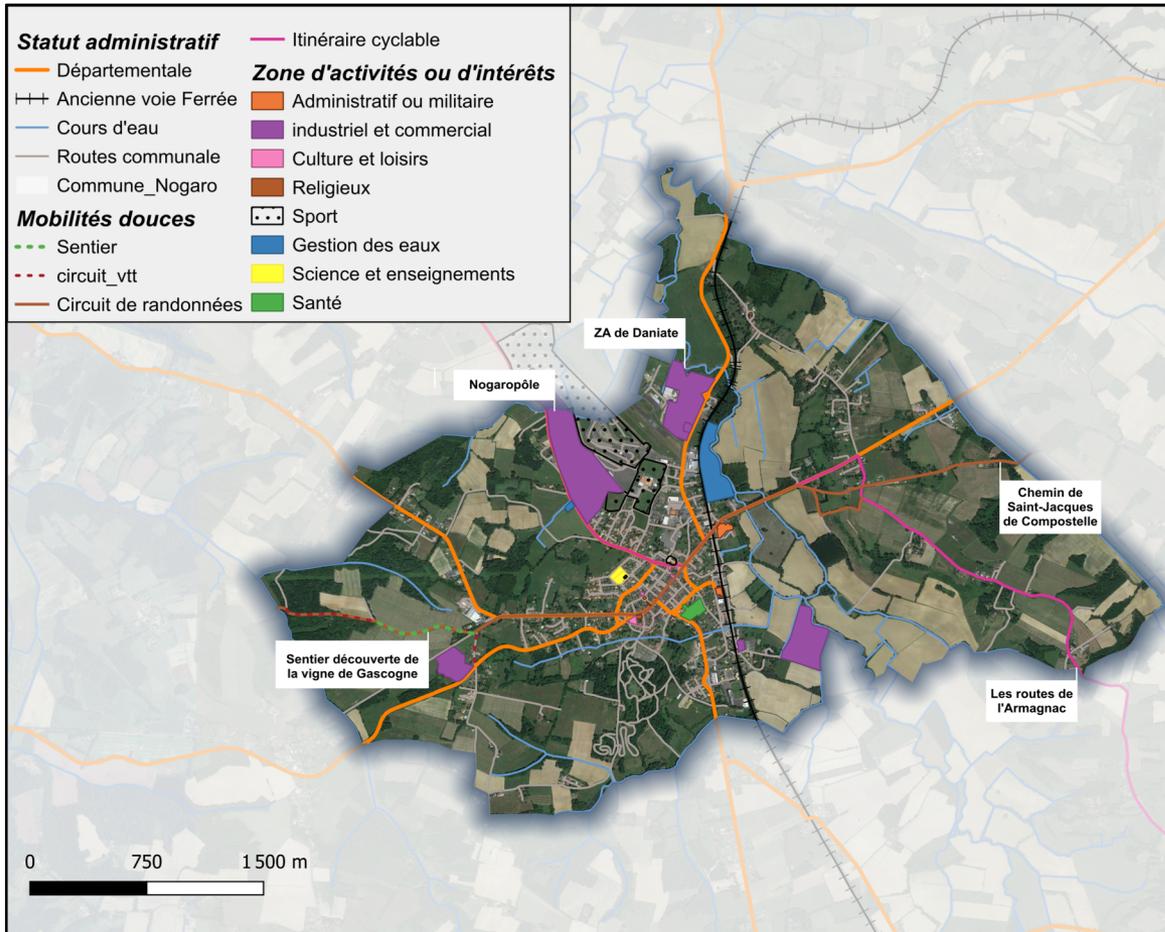


Sup. globale : 1,65 ha  
Densité moyenne : 10 à 15 log/ha  
Potentiel de 16 à 24 logements

- Fossé à conserver
- Intersection à sécuriser
- Tampon paysager
- Aire de retournement végétalisée
- Voie de desserte interne
- Sortie interdite sur la RD

*Route de Sion*

# OAP MOBILITES



- Sécuriser les déplacements ;
- Favoriser et faciliter les déplacements de courte distance, notamment en mode doux ;
- Relier les zones existantes aux zones à urbaniser par des cheminements doux ;
- Favoriser l'accessibilité de la voirie publique et des espaces publics ;
- Offrir des capacités de stationnement au niveau des principaux équipements et pôles générateurs de déplacement ;
- Organiser l'offre de stationnement dans les nouveaux quartiers d'habitation.

# OAP MOBILITES

## Statut administratif

- Départementale
- +++ Ancienne voie Ferrée
- Cours d'eau
- Routes communale

## Aménités mobilités douces ou actives

- Zone de rencontre
- - Circuit de randonnées
- Itinéraire cyclable
- Voirie à rendre accessible PAVE
- Voirie accessible PAVE
- P Parkings
- Aire de covoiturage

## Zone d'activités ou d'intérêts

- Administratif ou militaire
- Industriel et commercial
- Culture et loisirs
- Religieux
- Sport
- Gestion des eaux
- Science et enseignements
- Santé



## EVALUATION DES INCIDENCES

	PADD	PROJET	
<b>DEMOGRAPHIE</b>	Libérer environ 24 ha	Zones AU : 18,5 ha dont 4,2ha en zone d'activité et 10,5 ha à vocation d'habitat	L'objectif du PADD est respecté.
	Accueillir 340 habitants Besoin en logement : 282 Densité : 15-20 lgts/ha	Nombre de logements potentiels en extension : <b>157-209 logements</b>  Nombre de logements potentiels en densification : <b>100-134 logements</b>	L'objectif de production de logements est respecté.

# EVALUATION DES INCIDENCES

	PADD	PROJET	
<b>AGRICULTURE</b>	Maintenir l'activité agricole	Les zones à urbaniser (18,5 ha) correspondent à 3,87% des terres agricoles de la commune	L'attachement aux caractéristiques rurales de la commune est préservé.
<b>PAYSAGE</b>	Préserver l'identité du territoire garant de la qualité du cadre de vie	Périmètre L151-19	La thématique paysagère a fait l'objet d'une attention particulière.
<b>ENVIRONNEMENT</b>	Préserver l'environnement de la commune	Densification maîtrisée Trame verte et bleue Espace boisé classé Article L151-23	Le processus d'évaluation environnementale permet l'évitement et la réduction des incidences prévisibles néfastes significatives sur l'environnement.
	Le projet communal a bien pris en compte les différentes servitudes et contraintes qui s'appliquent sur le territoire; SCoT : une justification du PLU par rapport au SCoT sera apportée.		

# SUIVI DE LA PROCEDURE

Désignation	Délai d'exécution
Arrêt du PLU+ Bilan de la concertation	Juillet 2025
Consultation des services	Août – Octobre 2025
Point sur les avis reçus + Mémoire en réponse + Formalisation administrative de l'enquête publique	Novembre 2025
Enquête publique	Novembre – Décembre 2025
Approbation et contrôle de légalité	Février 2026

# MERCI DE VOTRE ATTENTION

