

COMMUNE DE NOGARO

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D)

Pièce 2

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture
---------------------	-------------------------

SIRE Conseil

Chef de projet : Thomas SIRE

227, route de Grenade

31170 BLAGNAC

Tél. : 05 32 58 39 95

contact@sire-conseil.fr

UrbaDoc Badiane

Chef de projet : Etienne BDIANE

Chargée d'études : Pauline Leroux

1 rue des Lavandes

32220 LOMBEZ

Tél. : 06 80 43 26 46

contact@urbadocbadiane.fr

PRESCRIPTION DU PLU	27 mars 2024
DEBAT SUR LE PADD	19 février 2025
ARRET DU PLU	04 août 2025
ENQUÊTE PUBLIQUE	Du 27 novembre 2025 au 05 janvier 2026
APPROBATION DU PLU	29 avril 2026

SOMMAIRE

FORME ET OPPOSABILITE DU PADD	3
LE TERRITOIRE EN 2024	5
LE TERRITOIRE EN 2040	7
AXE 1 : PROTEGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT	9
AXE 2 : PRESERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE	11
AXE 3 : CONFORTER ET DEVELOPPER L'ECONOMIE	13
AXE 4 : CONFORTER LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES, ET OPTIMISER LES DEPLACEMENTS ET LES RESEAUX	15
AXE 5 : PROMOUVOIR UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE RAISONNEE POUR LIMITER LE GASPILLAGE DE L'ESPACE	17
SYNTHESE DES OBJECTIFS	19

FORME ET OPPOSABILITE DU PADD

1. Les objectifs du PADD

Élaboré à partir du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les orientations générales d'aménagement choisies par le conseil municipal, en se conformant aux objectifs de développement fixés par la commune.

Le projet politique de la commune a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes des lois ci-dessus. Ce moment de réflexion est l'occasion pour les élus, les personnes publiques associées et les citoyens, de définir les contours et les contenus du projet communal pour les prochaines années.

Le rôle et le contenu du PADD sont règlementés à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :
(version en vigueur depuis le 12 mars 2023)

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles [L. 141-3](#) et [L. 141-8](#) ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la [seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales](#), ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article [L. 4424-9](#) du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article [L. 4433-7](#) dudit code ou au dernier alinéa de l'article [L. 123-1](#) du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article [L. 151-4](#), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire

Le présent projet décrit à l'échelle communale les orientations de développement retenues par une commission composée d'élus.

Dans le respect des lois et de l'article susvisé, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir.

3. Le processus de réalisation et de décision

Le PLU est élaboré par une commission composée d'élus. Cette instance s'est réunie avec les bureaux d'études pour définir et proposer un projet politique qui devra être débattu au sein du conseil municipal au moins deux mois avant l'arrêt du PLU.

L'appréhension du territoire dans son ensemble, présentée et discutée dans le diagnostic a ainsi précédé la construction d'un projet global et précis à l'horizon 2040.

4. Avertissement

4.1 Forme et lecture du document

Le code de l'urbanisme définit les thématiques et enjeux auxquels le PADD doit apporter une réponse. Cependant, aucun cadre légal ne définit la forme du document.

Pour une meilleure compréhension du projet, celui-ci a été écrit dans une forme permettant de prendre connaissance du projet selon plusieurs lectures :

- Une lecture graphique (cartes, schémas, croquis, photographies) ;
- Une lecture narrative.

5. Niveau d'opposabilité du PADD

Le présent document ne constitue pas une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le règlement qui découle de ce projet, qu'il soit graphique ou écrit, est compatible avec les objectifs et orientations contenus dans le PADD.

Les schémas présentés dans ce document ne sont pas des cartes opérationnelles. Ils visent à illustrer spatialement les orientations détaillées. Il faut donc lire et interpréter ce document dans un rapport de compatibilité, mais pas un rapport de conformité.

6. Compatibilité avec le SCoT

Les orientations du PADD devront s'inscrire dans les objectifs du SCoT de Gascogne.

Quant aux résidences secondaires, elles ont augmenté sur la même période, passant de 49 à 51 unités. Et concomitamment, les logements vacants ont diminué. En 2022, selon l'INSEE, le taux de logements vacants s'élève à 10,7%, soit 136 logements.

5. Un pôle économique majeur

Le nombre d'actifs est plutôt stable depuis 2010. Cependant, on observe que la part des actifs travaillant dans la commune tend à diminuer, au profit des actifs qui travaillent dans une autre commune que la commune de résidence.

Le nombre d'emplois a bien augmenté entre 2011 et 2022, avec une évolution de plus de 113 emplois. Les attraits touristiques ainsi que le circuit automobile et l'aérodrome font de Nogaro un pôle d'emploi majeur à l'échelle locale.

L'offre d'équipements, de commerces et de services diversifiée que l'on observe représente également un atout pour l'accueil de nouvelles populations.

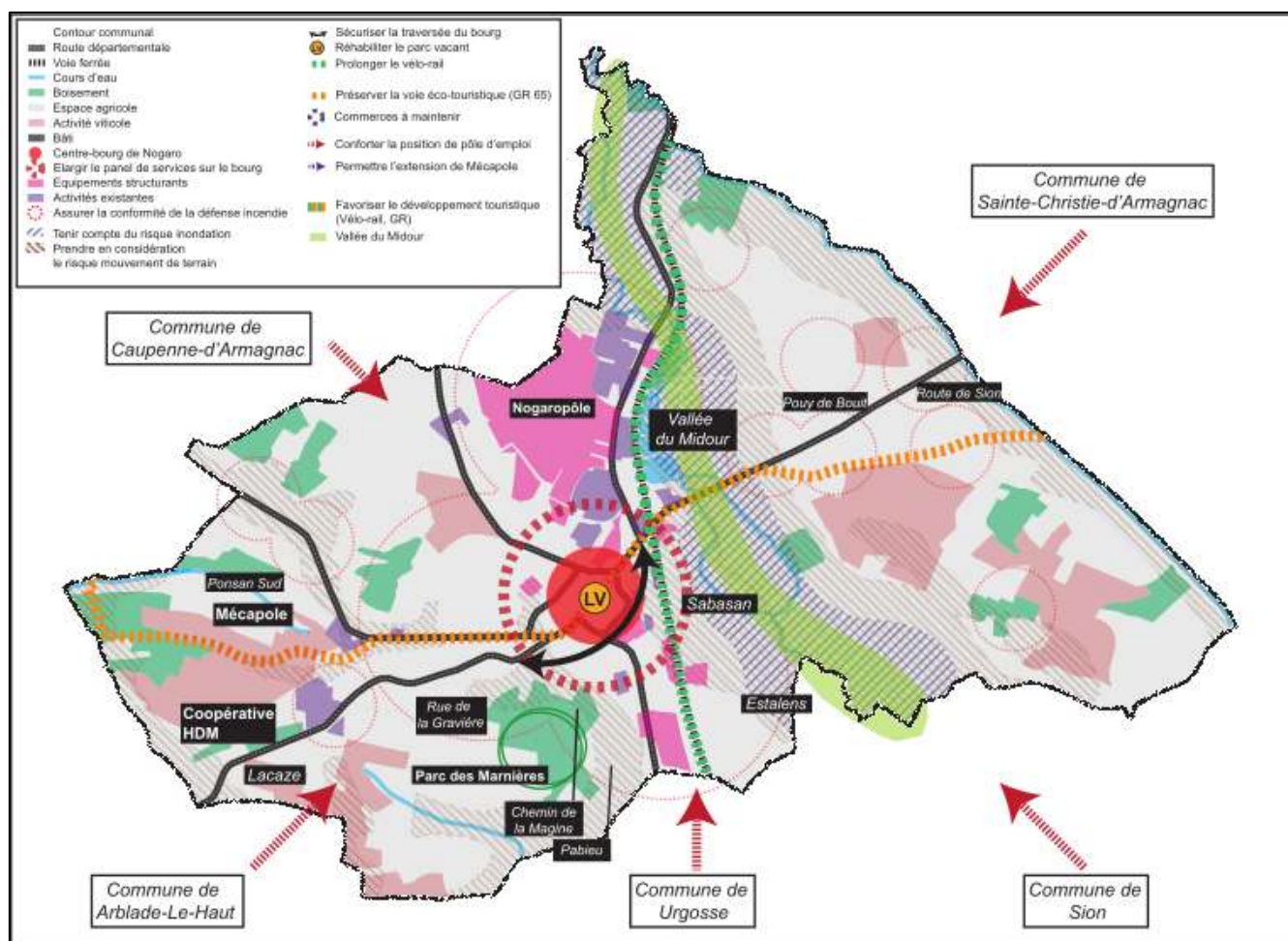
6. Un cadre de vie préservé

Le marqueur du territoire communal est représenté par la qualité de son environnement. Non pas uniquement à travers ses dimensions écologiques et paysagères, mais plutôt sur la propension qu'a le site à offrir un cadre de vie, de travail et de bien-être à ses habitants d'un jour ou d'une vie.

Les paysages, qu'ils soient naturels ou bâtis, représentent un patrimoine constituant un facteur d'attractivité.

Ces paysages sont le fruit d'un patrimoine naturel remarquable et d'une activité agricole encore pérenne, qui permet l'alternance de vides et pleins, de milieux ouverts et fermés, de zones agricoles parsemées de boisements.

LE TERRITOIRE EN 2040



1. Un dynamisme démographique à conforter

Conformément aux objectifs du SCoT, la commune prévoit d'accueillir 340 nouveaux habitants à l'horizon 2040.

Pour assurer l'accueil de ces nouvelles populations, mais également maintenir la population déjà en place, la commune prévoit 282 logements supplémentaires à l'horizon 2040.

Dans un objectif de consommation raisonnée de l'espace et pour rester en cohérence avec l'urbanisation récente, une densité de 15 à 20 logements à l'hectare est définie.

Selon les précédents objectifs énoncés, et conformément au SCoT, la consommation foncière maximale pour la commune à l'horizon 2040 s'élève à 24 hectares.

2. Initier les principes d'un urbanisme nouveau et préparer la ville à son avenir urbain

La gestion économe de l'espace ne revient pas seulement à moins artificialiser les sols. Cette notion correspond également à promouvoir un modèle de développement urbain certes moins consommateur d'espace, mais aussi économe quant à son impact environnemental, précautionneux en réseaux et équipements et moins dépendant des énergies fossiles. Cela revient à penser une ville pour tous et dont l'avenir se pose dans un cycle vertueux. Mais au-delà de la philosophie de projet, c'est mettre en place une politique de développement tendancielle qui rétablira dans un temps long des équilibres souvent fragilisés.

Le PLU de Nogaro s'établit dans ce principe premier en programmant à long terme un processus de densification urbaine planifié en lieu et place d'une politique de diffusion jusque-là plutôt basée sur l'opportunité.

3. Intégrer les enjeux environnementaux et de développement

Le développement futur de la commune devra être pensé dans la continuité du bâti existant et principalement sur les secteurs, présentant moins de risques.

Les extensions des zones constructibles sont prévues sur des terrains sans véritable enjeu sur l'agriculture et l'environnement.

Il convient pour les élus de prendre en compte la préservation du cadre de vie dans l'aménagement du territoire. Pour cela, les élus entendent protéger et mettre en valeur les paysages et le patrimoine bâti, naturel et culturel, pour affirmer l'identité de la commune et renforcer l'attractivité territoriale.

Le renforcement de la zone d'activités reconnue d'intérêt majeur, confortera le rôle économique du territoire, moteur de la dynamique démographique. Alors que cette nouvelle polarité viendra renforcer les atouts économiques du territoire, l'identité nogarolienne devra perdurer autour de ses éléments identitaires qui jusque-là auront été préservés.

Le territoire communal enregistra une hausse de 237 emplois à l'horizon 2040. Le bourg de Nogaro, véritable centre-ville, restera un pôle centralisateur facilement identifiable.

Les perceptions du village, identifié par ses marqueurs paysagers forts, seront conservées.

Le Midour à l'Est, les coteaux à l'Ouest limiteront la ville dans son étalement, lequel sera orienté, progressivement et par phases successives, vers le Sud.

Une attention aura été portée à la restructuration et à la rénovation urbaine pour conforter le centre. La piétonisation d'un secteur commerçant du centre-ville participera à pérenniser l'activité de commerces et services présente.

Les extensions du bourg et des principaux écarts se feront sur un modèle planifié, global et programmé, qui sera devenu la règle et qui peu à peu gommara les stigmates de l'urbanisme d'opportunisme. Certes, les limites agricoles du bourg auront par endroits reculé, mais au bénéfice d'un arrêt du grignotage agricole sur les secteurs où les conditions de l'urbanité ne sont pas.

La tendance de développement se sera inversée au profit des parties actuellement urbanisées, entraînant dans ce processus une diminution des obligations de déplacements motorisés.

4. Continuer la mise à niveau des équipements, adapter le projet urbain aux possibilités des réseaux sur chaque secteur

La ville a su adapter son offre en équipements et services à sa croissance démographique des dernières années.

Réduire la consommation de l'espace, dans une zone sensible pour la préservation des eaux souterraines et superficielles, passe obligatoirement par une double capacité à densifier l'urbanisme dans les secteurs qui concentrent les atouts nécessaires à l'affirmation d'un tel projet (réseaux, multi-modalités des déplacements...).

Cette approche permettra d'une part de renforcer la centralité du bourg mais aussi de conforter les hameaux d'aspect plus rural dans leurs formes et pratiques anciennes et actuelles, et par-delà l'identité nogarolienne.

Certains hameaux connaîtront un développement mais moins soutenu que le centre-ville, mais avec une forme plus rurale permettant aux Nogaroliens de retrouver une forme d'habitat plus en lien avec les biens délaissés qu'avec les logiques actuelles d'urbanisation. D'autres seront densifiés ou confortés autour de l'existant.

Cette logique trouvera son sens dans tout le projet de développement de la ville où la transition écologique, celle des mobilités, des formes urbaines et la réalisation des projets spéciaux devront toujours s'opérer par insertion fine dans les aménagements existants, sans jamais déstructurer la ville qui aujourd'hui n'est autre que le reflet de ce que sont venus y chercher les nouveaux nogaroliens.

5. Une ville pour tous et toutes

Dans la même logique, la ville s'acheminera vers une nouvelle politique d'habitat pour tous et toutes. Une ville pour tous et toutes qui pense à son avenir sans oublier son passé.

Le projet de développement de Nogaro s'inscrit aujourd'hui dans les objectifs de développement de la commune. Il s'inscrit dans le respect du cadre réglementaire et législatif. Il doit être conforme aux objectifs du SCoT de Gascogne.

AXE 1 : PROTÉGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT

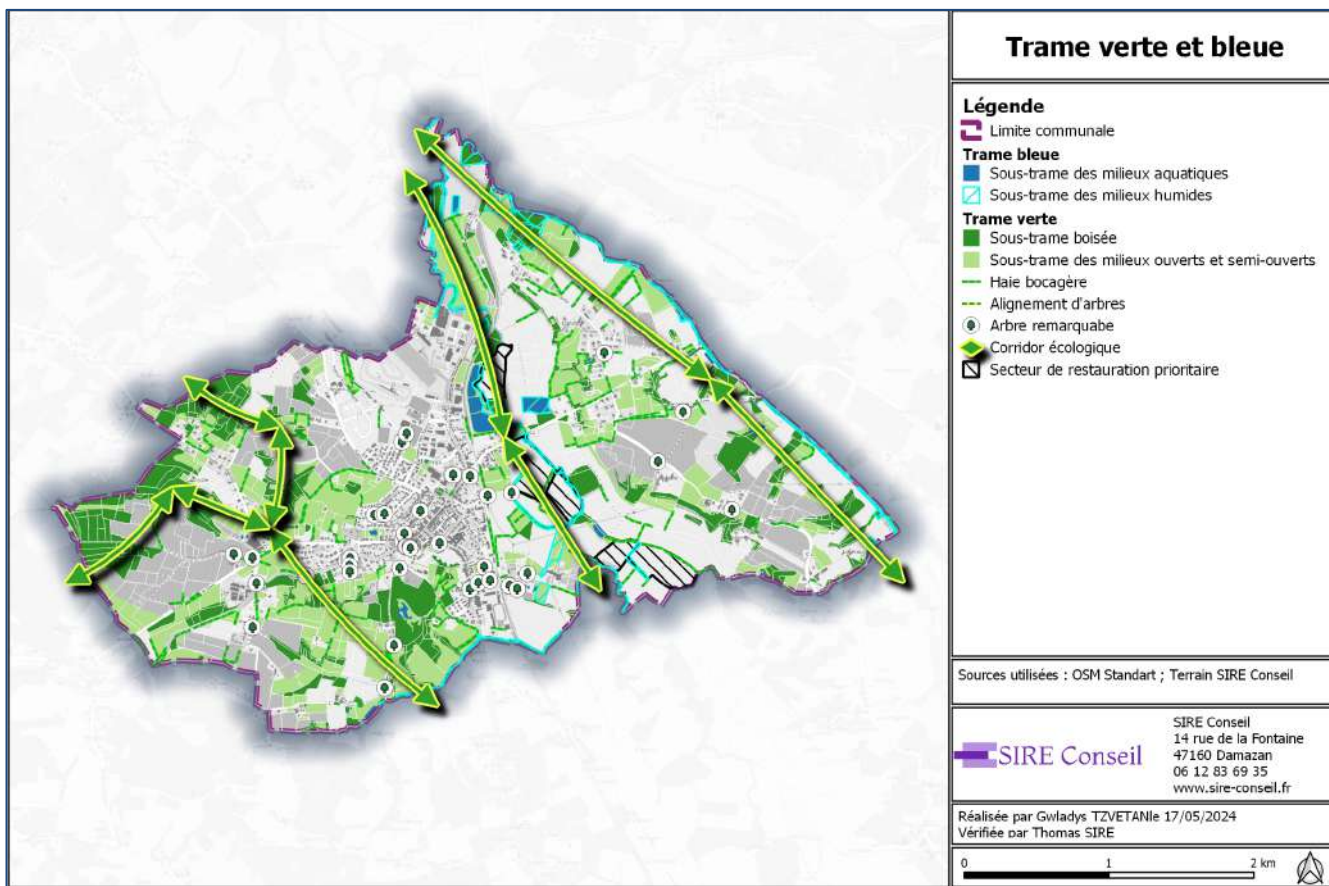


Illustration 1 : La trame verte et bleue, Sire Conseil

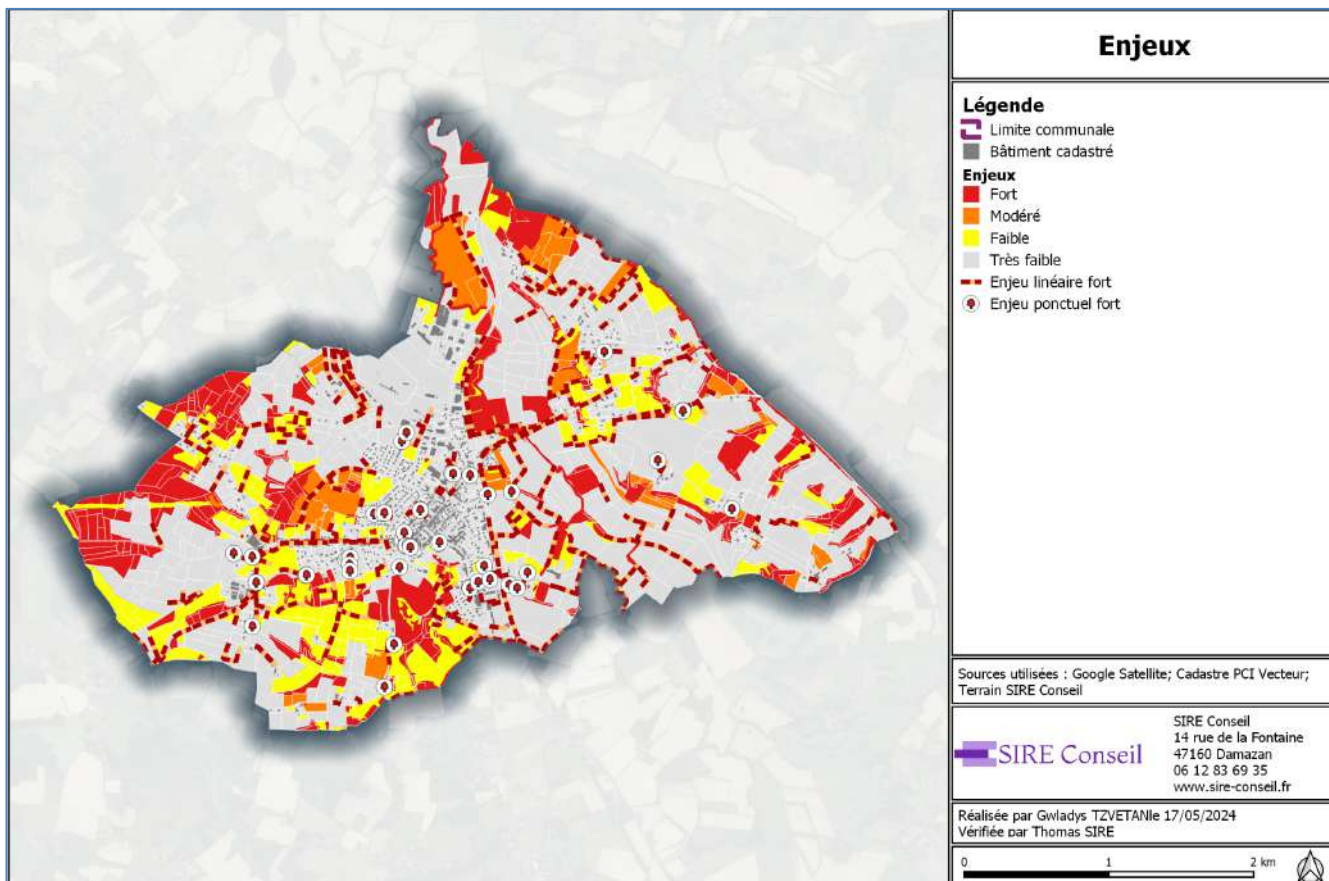


Illustration 2 : Les enjeux, Sire Conseil

CONSTAT

La révision du PLU de Nogaro doit intégrer la préservation de l'environnement, du paysage bâti, du cadre de vie, de la biodiversité, de la gestion de l'eau et des milieux aquatiques.

Toutes ces thématiques constituent une composante, tout au long du processus de révision.

Ces principes sont aujourd'hui affirmés par les dispositifs réglementaires (loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et loi portant engagement national pour l'environnement) résultant du Grenelle de l'environnement notamment.

Le code de l'urbanisme impose aussi que les normes de planification et de réglementation de l'utilisation des sols soient compatibles, ou rendues compatibles, avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), outils de planification de l'eau.

OBJECTIFS ET ACTIONS DEFINIS PAR LES ELUS

Afin de préserver l'environnement et le cadre de vie de la commune, il apparaît pertinent, au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic de :

1. Protéger la ressource en eau et les milieux aquatiques

- Éviter l'urbanisation des secteurs les plus pentus.
- Prévenir les phénomènes érosifs.
- Préserver la fonctionnalité des cours d'eau et des zones humides.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux de ruissellement.
- Préserver la qualité de l'eau.
- Garantir une alimentation en eau potable de qualité pour tous.
- Privilégier le renouvellement urbain et la densification du réseau d'approvisionnement en eau potable existant.
- Prioriser l'urbanisation des secteurs assainis collectivement.

2. Préserver la biodiversité et les milieux naturels

- Définir une urbanisation adaptée aux enjeux de conservation écologiques identifiés.
- Assurer une mise en réseau en milieux de la trame verte et bleue et éléments de nature ordinaire permettant la continuité des trames.
- Préserver les haies, alignements d'arbres et boisements jouant un rôle structurant au sein de la trame verte en utilisant l'article L151-23.
- Préserver et restaurer les continuités écologiques.
- Densifier le modèle urbain existant pour réduire la consommation d'espace.
- Éviter de créer des zones de conflits entre urbanisation et trame verte et bleue.
- Limiter la fragmentation de l'espace en concevant des projets urbains structurants mais en ménageant des espaces de perméabilité pour la faune.

3. Préserver l'environnement paysager et bâti de la commune

- Anticiper la dérive climatique
 - En mettant en œuvre des solutions d'atténuation et d'adaptation fondées sur la nature.
 - En prévoyant la végétalisation des secteurs d'OAP sectorielles.
 - En protégeant les îlots de fraîcheur.
 - En réservant des emplacements pour la plantation d'arbres et de forêts urbaines.
 - En ayant une approche bioclimatique des aménagements.
 - En encadrant le développement de la production d'énergies renouvelables.
- Éviter l'urbanisation des secteurs exposés à des risques connus ou prévisibles.
 - En rendant inconstructible les espaces inondables de la commune (Le Midour et ses affluents).
 - Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles afin d'éviter l'aggravation du ce phénomène sur les secteurs de pente ou à proximité de boisements
- Préserver les formes urbaines du territoire en réglementant la hauteur des constructions, les volumes, la pente des toits et l'aspect extérieur des constructions en mettant en place une palette de couleurs.
- Préserver le patrimoine architectural bâti et paysager revendicatif des caractéristiques rurales du territoire.
- Identifier et protéger le petit patrimoine bâti.

AXE 2 : PRESERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

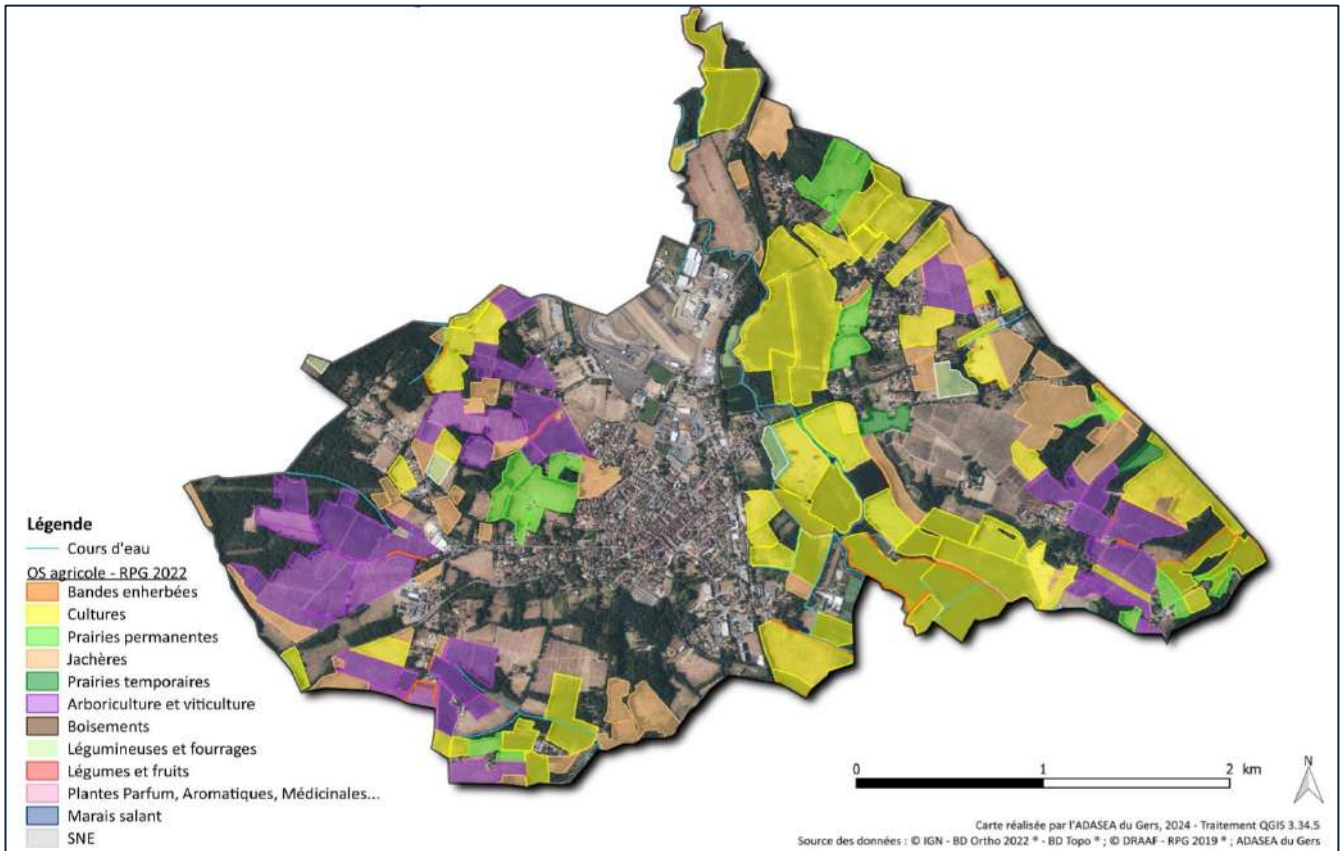


Illustration 3 : Occupation du sol selon le RPQ de 2022, Adasea, 32

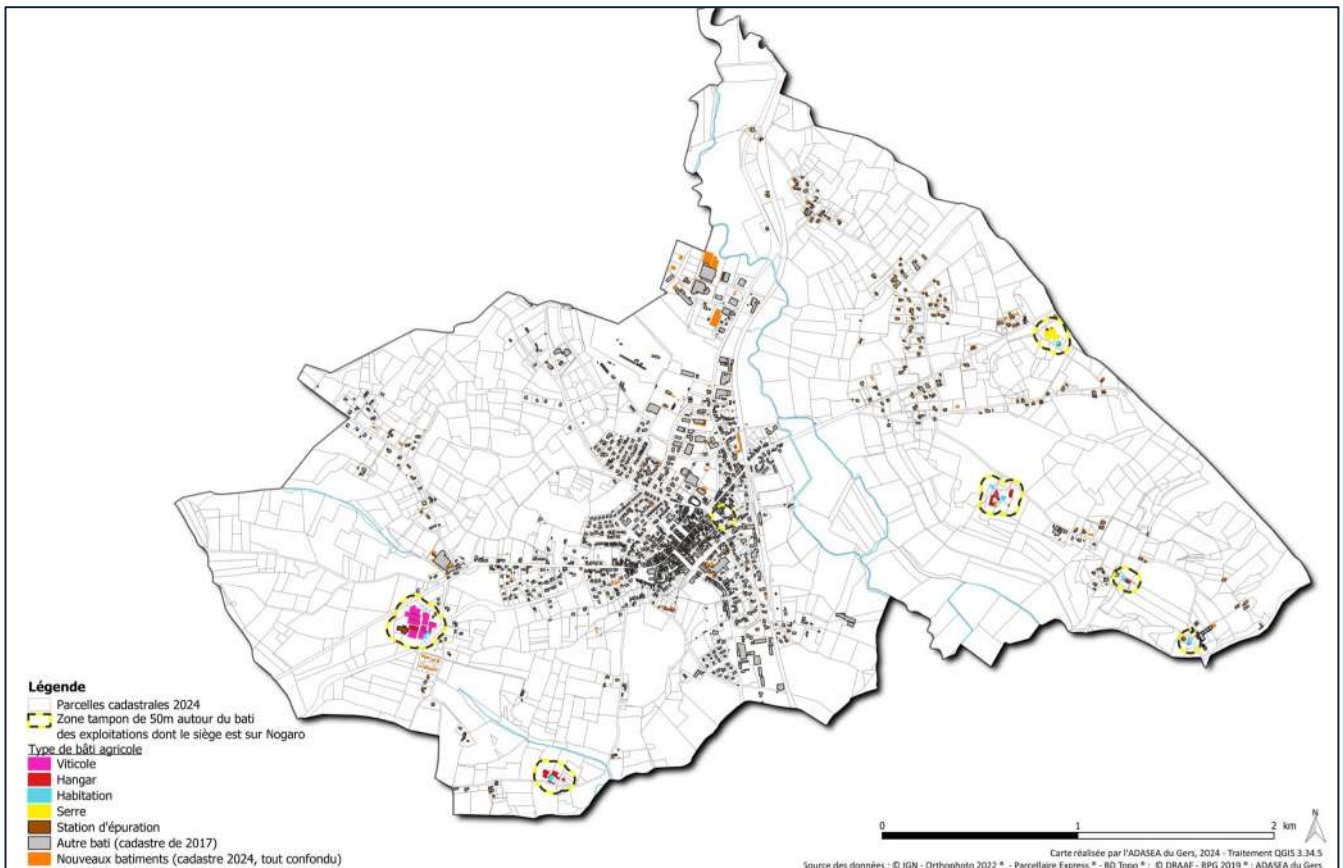


Illustration 4 : Localisation du bâti agricole en 2024, Adasea, 32

CONSTAT

L'agriculture est une composante importante sur la commune de Nogaro. Elle constitue un moteur économique et identitaire du territoire :

- 62% d'exploitations en polyculture ou en polyélevage ;
- Les grandes cultures concernent 30% des communes du SCoT ;
- La viticulture est principalement représentée dans l'Armagnac ;
- Phénomène d'abandon de l'élevage au profit de la conduite de grandes cultures.

OBJECTIFS ET ACTIONS DEFINIS PAR LES ELUS

Avec la nature, l'agriculture constitue un élément représentatif de l'identité et de l'attractivité de la commune. La pression urbaine se faisant essentiellement sur les milieux agricoles, il est nécessaire d'en assurer la pérennité.

Le conseil municipal est conscient du rôle joué par l'agriculture sur le territoire communal, précisément par son rôle économique et dans l'entretien et la qualité des paysages et des espaces.

Les orientations du PLU en la matière se positionnent en faveur d'un soutien maximum de cette activité, d'une volonté de maintenir les équilibres nécessaires à cette profession pour lui garantir des conditions durables d'exploitation et de développement ;

Le PLU entend favoriser la pérennité des espaces agricoles par un classement réglementaire adapté et par la protection des sièges d'exploitation vis-à-vis de l'urbanisation (règle de réciprocité) ;

La révision du PLU de Nogaro doit intégrer et assurer la protection des terres agricoles pour leur potentiel agronomique et biologique, donc économique, en les préservant de l'urbanisation et des pressions foncières, nuisibles à leur exploitation et à leur pérennité

1. Préserver les exploitations existantes

- Pérenniser la dynamique agricole par la reconnaissance des sites/sièges de production agricoles.
- Préserver les installations vinicoles et les élevages des possibles extensions de l'urbanisation en évitant les conflits d'usages.
- Mettre en place des zones tampons paysagers entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Pour les maisons d'habitation, observer un recul de 100m par rapport aux bâtiments agricoles.
- Prendre en compte l'ensemble des nuisances.
- Prendre en compte l'accessibilité aux exploitations agricoles, la circulation des engins agricoles ainsi que les itinéraires de déplacements saisonnés dans la définition des secteurs d'urbanisation.

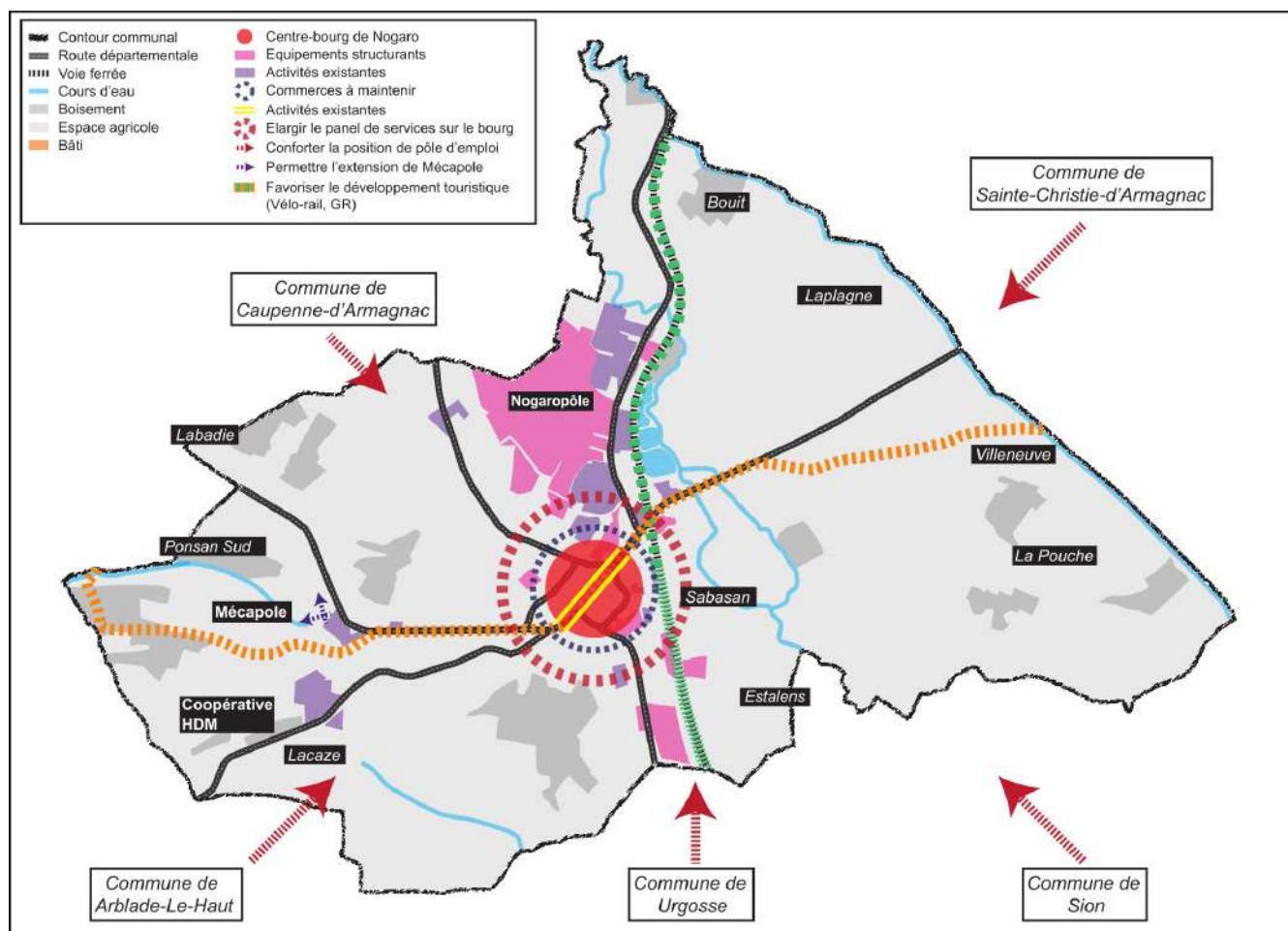
2. Soutenir et favoriser le lien entre agriculture, environnement et paysage

- Limiter la consommation de terres agricoles.
- Tracer des limites claires et durables à l'extension des parties urbanisées.
- Gérer les espaces de transition entre les zones d'habitat et les zones agricoles.

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

- Favoriser l'évolution du bâti agricole et permettre une diversification des activités agricoles.
- Favoriser la réhabilitation et l'aménagement des bâtiments anciens dans le respect de l'architecture traditionnelle.
- Protéger le petit patrimoine rural.
- Étudier les possibilités de changement de destination.
- Permettre le développement de l'agrivoltaïsme.

AXE 3 : CONFORTER ET DEVELOPPER L'ECONOMIE



CONSTAT

Autour de son circuit automobile, parmi les plus importants de France et dont la renommée dépasse les frontières, une vraie activité économique s'est développée : zone d'activité et pépinière d'entreprises, formation aux métiers de la mécanique, écurie de compétition.

S'étendant sur une superficie totale de plus de 16 hectares, ce parc abrite un véritable pôle d'excellence comprenant un aérodrome, une pépinière d'entreprises de 1 600 m² et un centre d'essais.

Comptant parmi les sites les plus visités du département du Gers, le circuit Paul-Armagnac (280 000 visiteurs en 2023), qui a fait la renommée de Nogaro, est aujourd'hui le principal moteur de l'économie locale.

Nogaro dispose donc d'une offre économique (entreprises, commerces et services) très diversifiée. Cette offre représente un atout pour l'accueil de nouvelles populations.

OBJECTIFS ET ACTIONS DEFINIS PAR LES ELUS

La venue d'une nouvelle population doit permettre à la commune de Nogaro de répondre aux demandes mais également d'assurer la pérennité des activités économiques.

Le développement économique doit être considéré comme le vecteur du développement démographique et de l'habitat.

Cette analyse permettra de déterminer les besoins en matière économique sur la commune notamment la création d'espaces à urbaniser en ce sens, ou envisager la mutation des zones économiques existantes.

Il ne s'agit pas de penser que la révision du PLU va constituer le principal vecteur de développement économique du territoire.

La révision du PLU doit cependant inscrire le projet de développement économique dans le contexte du projet de territoire et définir les orientations et les règles qui vont garantir le développement économique à l'échelle du territoire et de l'intercommunalité.

1. Conforter l'économie présenteielle

Il apparait pertinent de :

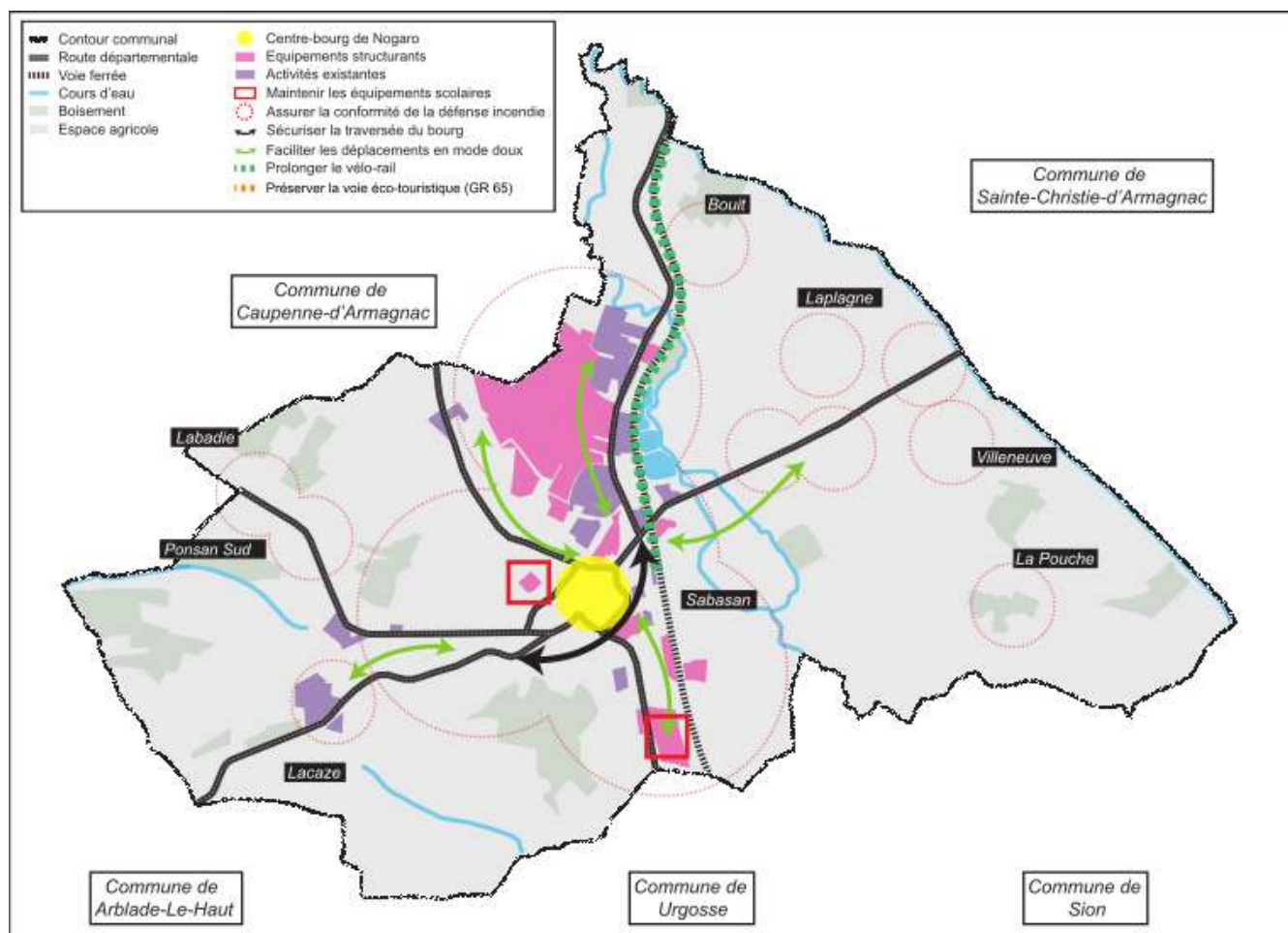
- Maintenir les commerces existants.
- Travailler de concert avec la communauté de communes afin de renforcer le développement touristique.
- Conforter les activités économiques.
- Élargir le panel des services proposés et activités compatibles avec les fonctions résidentielles en appui du développement urbain centré sur le bourg.

2. Prévoir le développement des zones d'activités

Il apparait pertinent de :

- Conforter la position de pôle d'emploi que représente la commune.
- Créer 237 supplémentaires emplois à l'horizon 2040.
- Permettre l'extension de Mécapôle dans sa partie Nord ou Ponsan Sud à l'Ouest.
- Permettre l'implantation d'activités économiques sur des zones à vocation d'habitat à condition que celles-ci soient compatibles avec la fonction résidentielle.

AXE 4 : CONFORTER LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES, ET OPTIMISER LES DEPLACEMENTS ET LES RESEAUX



CONSTAT

L'essor d'une commune passe inexorablement par une diversification et une multiplicité de l'offre en équipements. Ainsi, cette offre influe sur le rayonnement et le pouvoir attractif de la commune.

La commune est dotée d'équipements publics venant compléter l'offre de services relevant du secteur privé. Ces équipements publics et services contribuent fortement à renforcer le lien social à l'échelle du territoire.

Les zones urbanisées sont desservies par les réseaux. La fibre a été déployée depuis 2019 et couvre en 2023 96% du territoire communal.

Le territoire communal est desservi par cinq routes départementales. La RD 931 est utilisée comme principal axe de transit, précisément par les véhicules lourds, tandis que les autres axes servent davantage à la desserte locale. En 2020, 78% des actifs ayant un emploi utilisent un véhicule motorisé (deux-roues non compris) pour se rendre au travail.

OBJECTIFS ET ACTIONS DEFINIS PAR LES ELUS

La venue d'une nouvelle population doit permettre à la commune de répondre aux demandes mais également d'assurer la pérennité de ses équipements (écoles, commerces, réseaux...).

L'ajustement de la capacité des équipements publics sera nécessaire pour répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée.

Par ailleurs, intensifier les formes urbaines, c'est avant tout optimiser le rapport entre l'urbanisation et l'offre en réseaux. En d'autres termes, il s'agit de privilégier l'urbanisation de secteurs proposant une desserte en réseaux et en mobilité pouvant accueillir de nouvelles constructions sans qu'il soit nécessaire de réaliser des travaux d'extension des principaux réseaux

Il convient pour les élus de :

1. Maintenir les équipements et services existants

Il apparaît pertinent de :

- Prioriser l'urbanisation des secteurs situés à proximité des services et des équipements structurants.
- Conforter les équipements ludo-sportifs existant.
- Diversifier l'offre en prévoyant la création ludo-sportifs et de services.
- Assurer un renouvellement de la population afin de maintenir les écoles et la cité scolaire (collège + lycée).

2. Optimiser les réseaux et anticiper les besoins liés

- Urbaniser prioritairement les secteurs desservis par les réseaux.
- Prévoir le raccordement des futurs secteurs d'urbanisation au très haut débit.
- Maintenir et prévoir des emplacements réservés à l'amélioration des réseaux et à la sécurisation de la voirie.
- Assurer la conformité de la défense incendie des secteurs urbanisés.

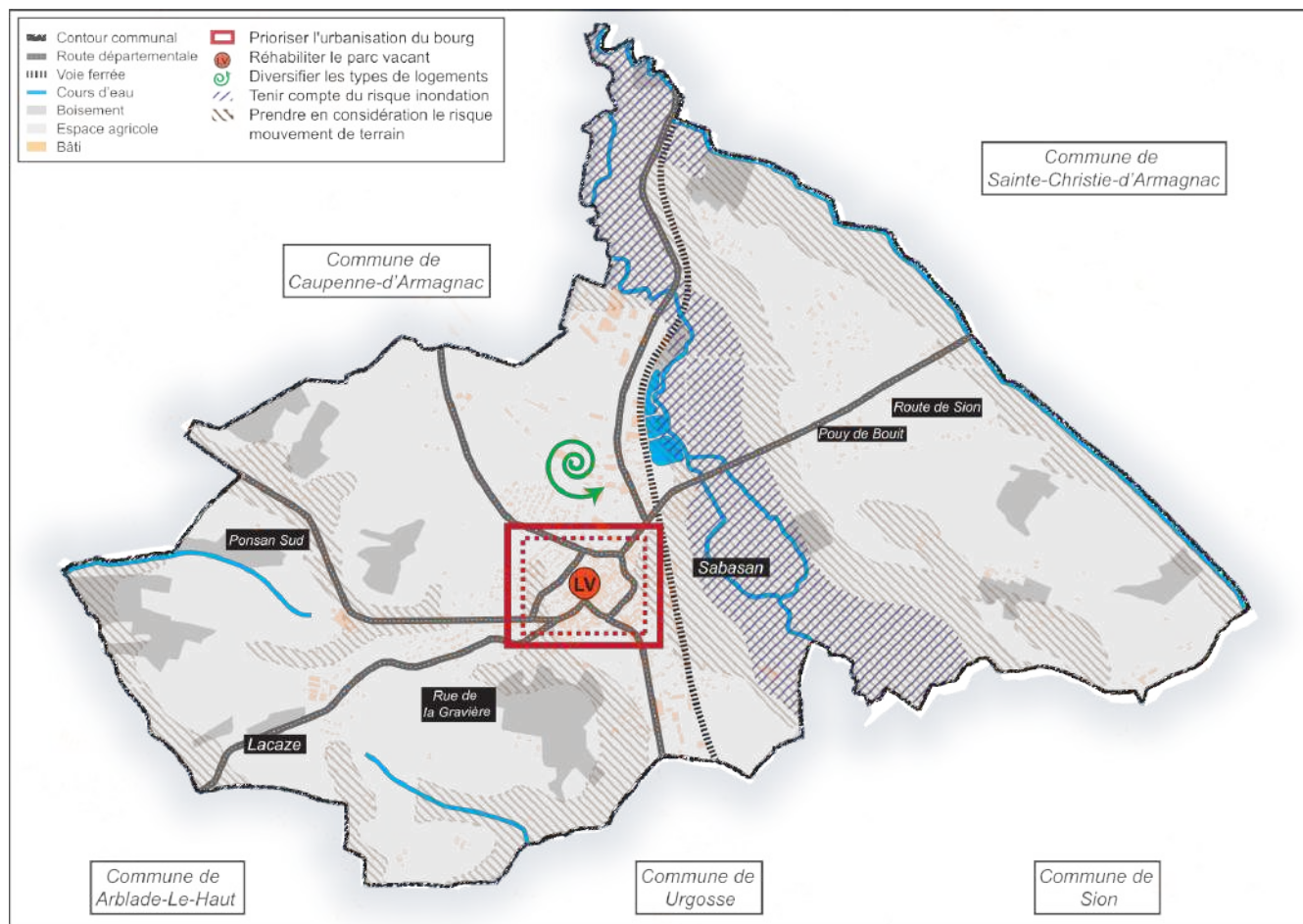
3. Améliorer les déplacements des usagers

- Sécuriser la traversée du bourg par le transport routier.
- Poursuivre le développement d'une offre améliorée de transports public
- Faciliter les déplacements en mode doux.
- Faciliter l'usage du vélo.
- Développer l'urbanisation en fonction des transports publics et des modes doux
- Prolonger le vélo-rail au Nord de la gare.
- Préserver la voie éco-touristique (GR65) et ses abords.

4. Prévoir une offre adaptée en stationnement

- Mettre en place des emplacements réservés pour améliorer les capacités de stationnement.
- Imposer pour toute nouvelle construction les modalités de stationnement.

AXE 5 : PROMOUVOIR UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE RAISONNEE POUR LIMITER LE GASPILLAGE DE L'ESPACE



CONSTAT

La commune de Nogaro voit sa population augmenter au cours des 10 dernières années. Cette augmentation s'explique par son cadre de vie et sa position stratégique au sein du département et de l'intercommunalité.

Le parc de logements est également en augmentation sur le territoire communal. En 2022, selon l'INSEE, il y a 10,7% de logements vacants (136 logements).

Le territoire est concerné par un certain nombre de servitudes et de prescriptions.

Le centre-bourg est constitué de bâti traditionnel et ancien qui bénéficie d'une qualité architecturale revendicative, d'une identité forte par des volumes simples et l'usage de matériaux traditionnels à l'image (pans de bois, brique de terre crue).

Le développement résidentiel s'est effectué d'une part en extension du centre historique, mais aussi sur des secteurs situés à l'écart (Ponsan, Bouit, ancienne commune absorbée en 1829, Rimaillo, Peninon) corrélé notamment par la recherche de plus-values paysagères.

Sur le territoire de Nogaro, **25,6 ha ont été consommés entre 2011 et 2020** (Mon diagnostic artificialisation).

OBJECTIFS ET ACTIONS DEFINIS PAR LES ELUS

L'accueil de nouvelles populations ne doit pas compromettre la faculté de la commune à répondre aux diverses demandes de ses administrés en matière d'éducation, d'approvisionnement, de culture, de sport et de réseaux, mais doit permettre au contraire d'assurer la pérennité de ses équipements (école, services, etc.).

La diversification des équipements et services tout comme l'ajustement de leurs capacités sont à prévoir afin de répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée.

Pour définir un projet de territoire conforme et compatible aux orientations du SCoT, il convient de mettre en parallèle évolution démographique, offre foncière, équipements et services afin de prévoir un développement urbain cohérent et maîtrisé, mais également respectueux du cadre de vie.

Il convient donc pour les élus de :

1. Accueillir 340 habitants supplémentaires à l'horizon 2040

Pour y arriver, il apparaît pertinent de :

- Programmer une évolution démographique maîtrisée conforme aux objectifs de la commune de façon à anticiper le développement urbain.
- Échelonner dans le temps le développement démographique afin de gérer les besoins en réseaux et équipements publics.

2. 282 logements supplémentaires à l'horizon 2040

- Prévoir une offre de logements permettant de satisfaire aux objectifs démographiques d'accueil de nouveaux habitants en lien avec la volonté d'une gestion économe du foncier.
- Réduire la vacance à travers la mise en place du Pacte Territorial en cours de construction avec la CCBA, la DDT et le Conseil Départemental du Gers qui permettra un meilleur suivi et une remise en service de plus de logements.
- Anticiper le desserrement des ménages.
- Opter pour des densités de 15 à 20 logements à l'hectare.
- Prendre en compte les logements : appliquer une politique d'aide à la rénovation en parallèle à la taxe sur la vacance.

3. Intégrer les contraintes communales et préserver les formes urbaines

- Prendre en compte les servitudes d'utilité publique.
- Intégrer les contraintes communales dans l'élaboration des projets d'urbanisation (inondation, mouvements de terrain, prise en compte du bruit à travers le respect de règles acoustiques...).
- Préconiser une forme urbaine conforme aux réalités du territoire.
- Prôner un urbanisme de greffe.

4. Libérer 24 hectares à l'urbanisation à l'horizon 2040

- Prévoir une consommation foncière maximale :

2030	2035	2040
15,2 ha	20,16	24 ha

- Prioriser l'urbanisation du bourg et des hameaux structurants.
- Densifier les enveloppes urbaines en priorisant les dents creuses.
- Prévoir les conditions d'aménagements des secteurs à urbaniser principalement dans le bourg, mais aussi à Labadie.

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

- Offrir les conditions de trajectoires résidentielles diversifiées.
- Conforter la mixité sociale dans les projets d'habitat.
- Conforter les différents modes d'accessibilité au logement en proposant de l'habitat locatif.

SYNTHESE DES OBJECTIFS

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

<p><i>Protéger la ressource en eau et les milieux aquatiques</i></p> <p><i>Préserver la biodiversité et les milieux naturels</i></p> <p><i>Préserver l'environnement paysager et bâti de la commune</i></p>	<p><i>Préserver les exploitations existantes</i></p> <p><i>Soutenir et favoriser le lien entre agriculture, environnement et paysage</i></p> <p><i>Permettre le développement et la diversification des activités agricoles et viti-vinicoles</i></p>	<p><i>Conforter l'économie présentielle</i></p> <p><i>Prévoir le développement des zones d'activités</i></p>	<p><i>Maintenir les équipements et services existants</i></p> <p><i>Optimiser les réseaux et anticiper les besoins liés</i></p> <p><i>Améliorer les déplacements des usagers</i></p> <p><i>Prévoir une offre adaptée en stationnement</i></p>	<p><i>Accueillir 340 habitants supplémentaires à l'horizon 2040</i></p> <p><i>282 logements supplémentaires à l'horizon 2040</i></p> <p><i>Appliquer une politique d'aide à la rénovation en parallèle à la taxe sur la vacance.</i></p> <p><i>Intégrer les contraintes communales et préserver les formes urbaines</i></p> <p><i>Libérer 24 hectares à l'urbanisation à l'horizon 2040</i></p> <p><i>Diversifier l'offre d'habitat en vue de renforcer la mixité sociale</i></p>
---	---	--	---	---

LEXIQUE

Continuité (corridor) écologique : Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques comprennent notamment les couvertures végétales permanentes linéaires, les couvertures végétales le long des cours d'eau, tout ou partie des cours d'eau et canaux, tout ou partie des zones humides. On distingue trois types de corridors : les corridors linéaires (par exemple les haies), les corridors discontinus (par exemple une mosaïque de boisements) et les corridors paysagers (par exemple un secteur bocager).

Dent creuse : correspond à un espace non urbanisé au sein d'une enveloppe urbaine.

Desserrement des ménages : le desserrement des ménages est la conséquence de la diminution de la taille des ménages. Ainsi, pour une commune comptant 100 habitants occupant 40 logements (taille de ménages moyenne de 2,5), le desserrement des ménages à 2 habitants en moyenne par ménage les obligera à occuper 50 logements. Le desserrement des ménages entraîne donc une augmentation des besoins en logements.

Enveloppe urbaine : L'enveloppe urbaine est définie par l'ensemble des espaces urbanisés, des espaces à vocation récréative et des enclaves non bâties à l'intérieur des espaces urbanisés. La définition de l'enveloppe urbaine par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un outil d'encadrement du développement urbain, visant à maîtriser l'étalement, préserver les espaces naturels et agricoles, et orienter l'urbaniser de manière cohérente à l'échelle intercommunale ou supracommunale.

Espace de transition : Désigne l'interface entre deux terrains à vocation différente (urbain-agricole ; urbain-naturel).

Habitat pour tous : Promouvoir un habitat pour tous c'est élaborer un projet d'urbanisation soucieux d'accueillir des populations diversifiées, jeunes, âgées, aisées ou non, avec enfants, en ouvrant à l'urbanisation des terrains de taille variable, à proximité des équipements structurants ou isolés, etc.

Imperméabilisation des sols : L'imperméabilisation des sols fait référence à l'artificialisation de la surface du sol et à l'incapacité pour les précipitations à s'infiltrer. L'imperméabilisation massive des sols entraîne des problèmes de ruissellement et peut augmenter les incidences des crues en entraînant un relargage direct des eaux de pluies dans le réseau superficiel.

Modération de la consommation de l'espace : On entend par modération de la consommation de l'espace l'action de limiter l'augmentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au profit de l'urbanisation.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en France en 2010 avec la loi Grenelle II et codifiés à l'article L151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme. Les OAP sont une des pièces constituant les plans locaux d'urbanisme (PLU) et concernent le même cadre territorial. Ainsi un PLU inclut des OAP relatives à l'aménagement de certains quartiers (urbanisation des zones A Urbaniser (AU), échéancier des équipements publics). Dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des documents plus généraux, tels que Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), chartes de parcs naturels..., elles définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques. Les OAP remplacent les orientations d'aménagement auparavant facultatives créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat (2003).

Périmètre de vigilance autour des bâtiments agricoles : les bâtiments agricoles disposent de périmètres d'isolement réglementaires, relatifs notamment aux nuisances possiblement occasionnées. Dans un souci de préservation à long terme de l'outil agricole et d'évitement des conflits entre espaces exploités et espaces habités, ont été définis au cas par cas des périmètres de vigilance légèrement supérieurs aux stricts périmètres réglementaires.

Potentiel de restructuration : correspond à une partie non urbanisée d'un terrain partiellement bâti au sein d'une enveloppe urbaine, par exemple un parc ou un jardin.

Réservoir de biodiversité : Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Rétention foncière : la rétention foncière correspond à un déficit de mutabilité de terrains potentiellement urbanisables. Cela désigne l'action de conserver des terrains potentiellement urbanisables par leur propriétaire.

Ripisylve : caractérise les formations végétales arborescentes et/ou arborées accompagnant le réseau hydrographique.

Taille des ménages : la taille d'un ménage correspond au nombre de personnes qui y vivent. Dans une commune, la taille moyenne des ménages correspond au nombre d'habitants divisé par le nombre de logements principaux.

Trame Verte et Bleue (TVB) : En France, la Trame verte et bleue désigne officiellement depuis 2007 un des grands projets nationaux français issus du Grenelle de l'Environnement. Cette mesure a pour but de limiter la perte de biodiversité en préservant et en restaurant les continuités écologiques. C'est donc un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer les différents réseaux écologiques à l'échelle nationale. Par réseau écologique, on désigne un ensemble de mêmes milieux qui sont connectés entre eux. La trame verte est schématiquement représentée par les milieux boisés et prairiaux, la trame bleue par les cours d'eau, retenues d'eau et zones humides associées.

Urbanisme de greffe : La greffe urbaine est définie comme étant un développement des parties urbanisées en lien direct avec une enveloppe urbaine. C'est une opération d'aménagement étroitement fusionnée à l'existant.

Vacance (logement vacant) : un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente ;
- proposé à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste).