

COMMUNE DE NOGARO PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P)

Pièce 3

SIRE Conseil

Chef de projet : Thomas SIRE
227, Route de Grenade
31700 BLAGNAC
Tél. : 06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr

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

UrbaDoc

Chef de projet :
Etienne BADIANE
Chargée d'étude :
Pauline LEROUX
1 rue des Lavandes
32220 Lombez
Tél. : 06 80 43 26 46
contact@urbadocbadiane.fr

PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLU	25 mars 2024
DÉBAT SUR LE PADD	19 février 2025
ARRÊT DU PLU	04 août 2025
ENQUÊTE PUBLIQUE	Du 27 novembre 2025 au 05 janvier 2026
APPROBATION DU PLU	29 avril 2026

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
1. Explication des Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ...	4
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES ...	6
1. OAP 1 : Organisation de l'urbanisation sur le secteur « Pabieu »	6
2. OAP 2 : Structuration de l'habitat sur le secteur « Chemin des Ecureuils ».....	9
3. OAP 3 et 4 Structuration du secteur en marge du Chemin de la Magine.....	12
4. OAP 5 : Combler l'urbanisation sur la route de Laujuzan	15
5. OAP 6 : Poursuivre l'urbanisation à proximité de la Route de Sion	18
6. OAP 7 : Développer l'activité économique de la zone de Ponsan-Sud.....	21
7. OAP 8 : Poursuivre l'urbanisation en limite de Caupenne d'Armagnac	23
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES...	25
1. OAP densité	25
2. OAP mobilités	31
2.1 Enjeux et objectifs généraux	33
2.2 Structuration des déplacements	33
2.3 Mobilités actives	33
2.4 Stationnement	33
2.5 Stationnement vélo.....	33
2.6 Transports collectifs et mobilités partagées.....	33
2.7 Voirie et circulation	33
2.8 Mobilité, paysage et cadre de vie	33
3. OAP biodiversité	34

PRÉAMBULE

1. Explication des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Article L.151-6 du code de l'urbanisme (version en vigueur depuis le 25 août 2021)

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements** et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

Article L.151-6-1 du code de l'urbanisme (Version en vigueur depuis le 25 août 2021) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L.151-6-2 du code de l'urbanisme (Version en vigueur depuis le 25 août 2021) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.** »

Article L.151-7 du code de l'urbanisme (Version en vigueur depuis le 25 octobre 2023) :

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...] »

Important :

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité.

Le projet doit respecter les principes d'aménagement écrits dans l'OAP.

Néanmoins, le projet dessiné peut faire ressortir certaines préconisations, des idées novatrices qui pourront être incluses dans le projet d'aménagement.

Ainsi, les termes employés pour expliquer et décrire le projet sont importants afin d'éviter une mauvaise compréhension de certains projets.

Les deux termes essentiels à bien comprendre :

Rendre obligatoire : qui a la force d'une obligation, qui est nécessaire

Point de préconisation : Recommander quelque chose, soumettre l'idée

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

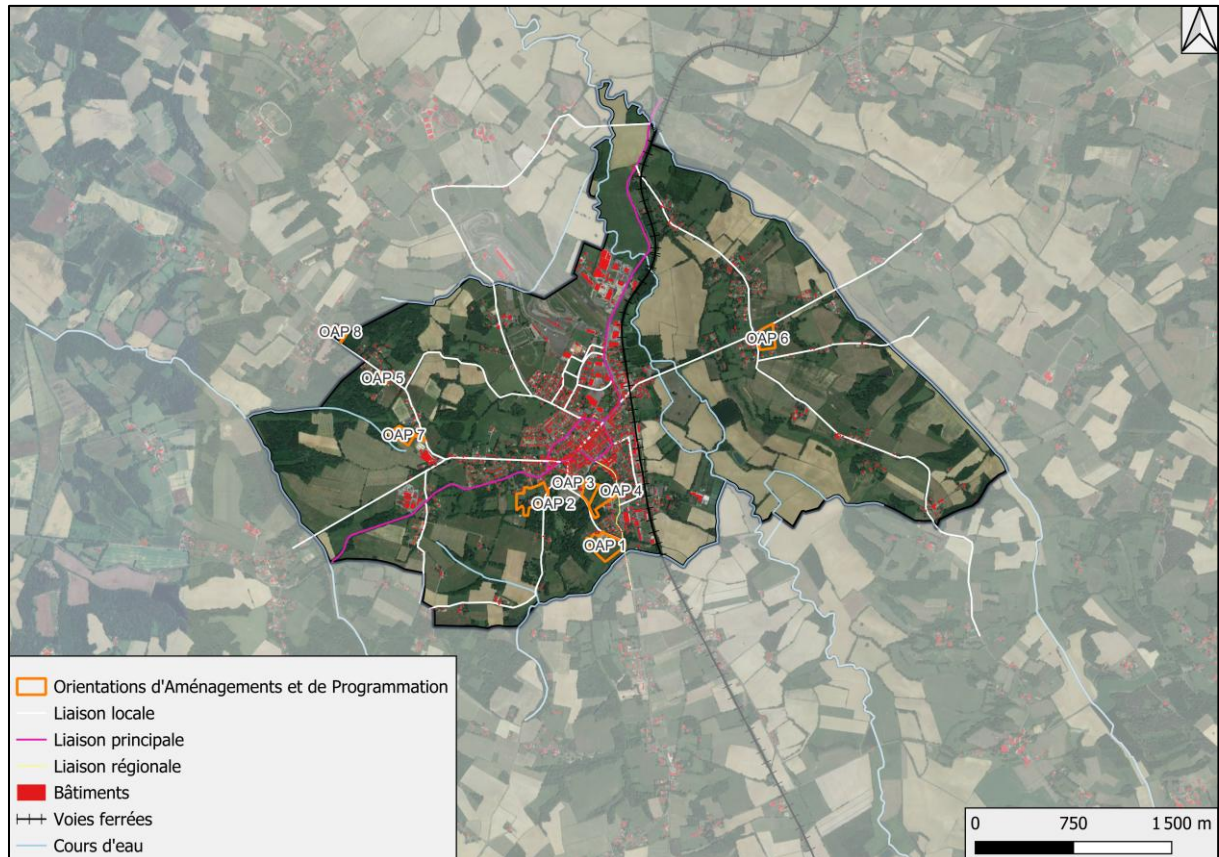


Illustration 1 : Localisation des OAP, Urbadoc Badiane, juillet 2025

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent à la municipalité de préciser les conditions d'aménagements des zones à urbaniser, des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée des différentes zones.

Le document à l'étude s'appuiera sur des Orientations d'Aménagement et de Programmation dites sectorielles dont les principes d'aménagement sont précisés par secteur (quartier, îlot). Ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques axées sur les mobilités, la densité et la biodiversité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) met en exergue la volonté du conseil municipal de promouvoir une évolution démographique raisonnée pour limiter le gaspillage de l'espace (Axe 5) tout en protégeant et valorisant l'environnement (Axe 1).

Le règlement graphique identifie huit zones (AU) dont sept à vocation d'habitat et une à vocation d'activités.

Trois OAP thématiques sont également détaillées : densité, mobilités et biodiversité.

Concernant les OAP sectorielles à vocation d'habitat :

La programmation de logements devra favoriser une offre diversifiée, notamment par l'intégration, lorsque les conditions opérationnelles le permettent, de logements locatifs et de logements à vocation sociale.

L'aménagement des OAP sectorielles à vocation d'habitat devra privilégier ainsi un habitat individuel ou groupé de faible densité (maisons individuelles, pavillons mitoyens) intégrant des jardins et espaces privatifs, complété par un habitat intermédiaire ou collectif de faible hauteur (R+2 à R+3) destiné à accueillir des logements locatifs, privés ou sociaux.

La recherche de mixité des typologies vise à répondre à une pluralité de besoins et à renforcer la mixité sociale, en articulation avec le tissu pavillonnaire existant, afin de garantir un développement harmonieux, diversifié et maîtrisé, en cohérence avec les objectifs de maîtrise de la densité.

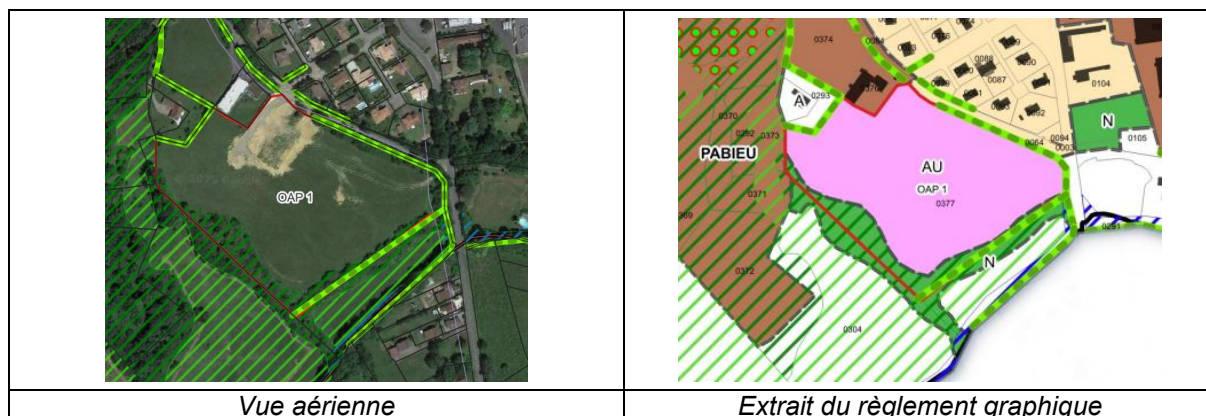
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

1. OAP 1 : Organisation de l'urbanisation sur le secteur « Pabieu »

Superficie

3,3 ha

Occupations actuelles du sol



Cette zone se situe au Sud de la commune en limite avec la commune d'Urgosse.

La parcelle n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2023.

Le secteur correspond à une prairie pâturée.

Cette zone est reliée au réseau d'assainissement collectif, d'eau et au dispositif DECI.

Cette zone est située à proximité du poste HTA/BT « Pabieu » sur lequel une partie de la charge pourrait être reprise.

Densité

- Appliquer une densité moyenne de 15 à 20 logements à l'hectare ;
- Nombre de logements escomptés : 50 à 66.

Principes d'aménagement recherchés et réseaux

- Créer des voies de dessertes depuis le Chemin de la Magine ;
- Privilégier la végétalisation des voies de dessertes ;
- Sécuriser les accès depuis le Chemin de la Magine ;
- Préserver autant que possible la zone arbustive au nord de la parcelle ;
- Préserver au maximum la zone humide au titre de l'article L151-23 du CU ;
- Préserver au maximum les haies et les alignements d'arbres existants ;
- Préserver le petit bois à l'ouest de l'OAP au titre de l'article L151-23 du CU ;

- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales. L'infiltration à la parcelle est recommandée ;
- Privilégier la création d'un espace partagé pour maintenir le lien social ;
- Le poste HTA/BT « Pabieu » à l'entrée de la parcelle permettra d'accueillir en partie les objectifs fixés par la municipalité en accueil de population. Toutefois, un deuxième poste HTA/BT devra être très probablement envisagé pour satisfaire la desserte du périmètre.

Ce secteur a vocation à accueillir principalement un programme d'hébergement sous la forme d'une résidence pour jeunes, d'une capacité d'environ 26 résidents, complété par des logements individuels.

Conditions d'aménagement

Ce secteur devra être aménagé par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. À ce titre :

- Au moins 30 % des logements réalisés seront des T1 ou T2,
- L'intégralité de l'opération relèvera d'un statut locatif,
- Une gestion dédiée (résidence sociale ou structure assimilée) garantira l'adéquation du programme au public visé.

Schéma d'aménagement



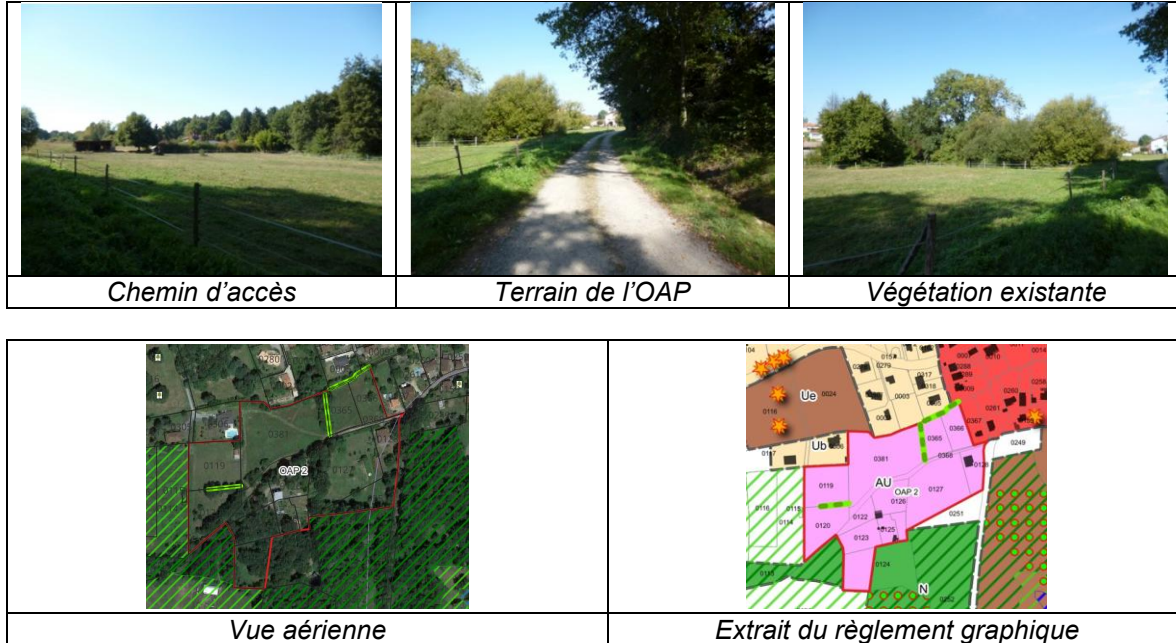
Illustration 2 : Principes d'aménagement, Ubadoc Badiane, juillet 2025

2. OAP 2 : Structuration de l'habitat sur le secteur « Chemin des Ecureuils »

Superficie

2,6 ha

Occupations actuelles du sol



L'ensemble de la zone est situé au Sud-Ouest du bourg en bordure du Chemin des Ecureuils. L'intégralité de la zone n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2023. Le secteur correspond majoritairement à une prairie tondue et une prairie pâturée par des chevaux. La parcelle présente un enjeu environnemental modéré. Cette zone est en assainissement collectif. Elle est reliée au réseau d'eau et au dispositif DECI.

Densité

- Appliquer une densité moyenne de 15 à 20 logements à l'hectare ;
- Nombre de logements escomptés : 39 à 53 (comprenant 30% de logements collectifs et 6 logements individuels)

Principes d'aménagement recherchés

- Conserver et protéger la ripisylve ;
- Planter un tampon paysager à l'ouest de la zone de projet, il est recommandé d'implanter une haie sur 2 ou 3 rangs et de privilégier des essences locales spécialisées dans la captation des pollutions atmosphériques (Chêne pubescent, Érable champêtre, Frêne commun, Cornouiller sanguin, Prunellier, Aubépine, Troène...).
- Conserver les cours d'eau ;
- Conserver et protéger au maximum la zone humide ;
- Préserver au maximum les zones de boisement existantes ;
- Conserver les haies et les alignements d'arbres identifiés sur le schéma. Toutefois, la création d'accès est possible à travers ces haies et alignements d'arbres notamment le long de du Chemin des Ecureuils ;
- Préserver les arbres remarquables sur l'OAP ;

- Créer des accès et/ou des voies de dessertes depuis le Chemin des Ecureuils ;
- Privilégier la création d'accès regroupés depuis le Chemin des Ecureuils ;
- Au moins 30% des logements réalisés seront des logements collectifs et semi-collectifs ;
- Le poste HTA/BT « Gravière » est probablement insuffisant pour prendre l'hypothèse haute du périmètre en accueil de population. Il conviendra donc d'être attentif aux projets pour programmer un éventuel renforcement de celui-ci.

Les arbres remarquables, les haies bocagères et les alignements d'arbres ont été protégés dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L. 151-23 du CU

Conditions d'aménagement

Ce secteur pourra être aménagé au fur et à mesure des permis de construire accordés.

Schéma d'aménagement

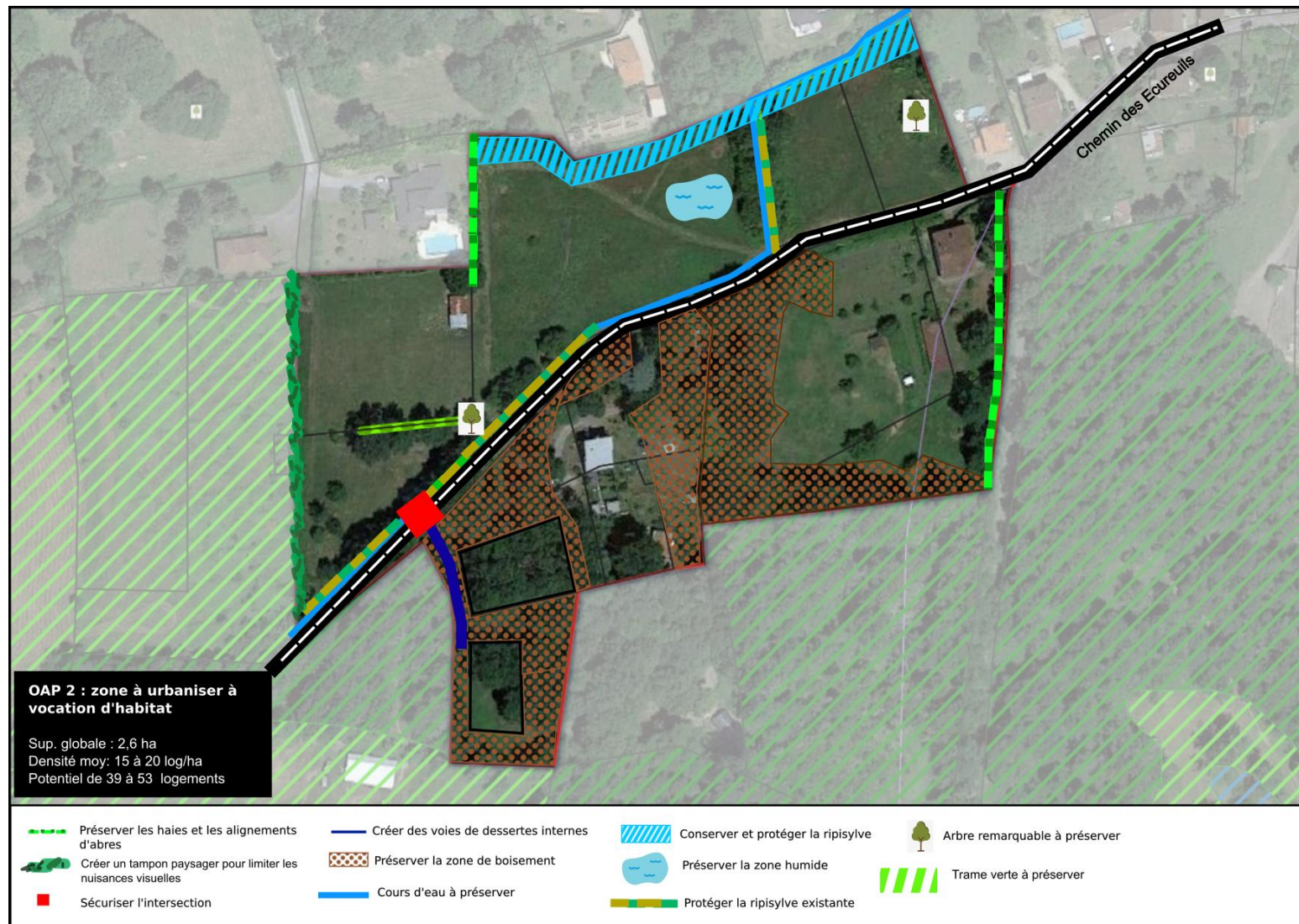


Illustration 3 : Principes d'aménagement, Ubadoc Badiane, juillet 2025

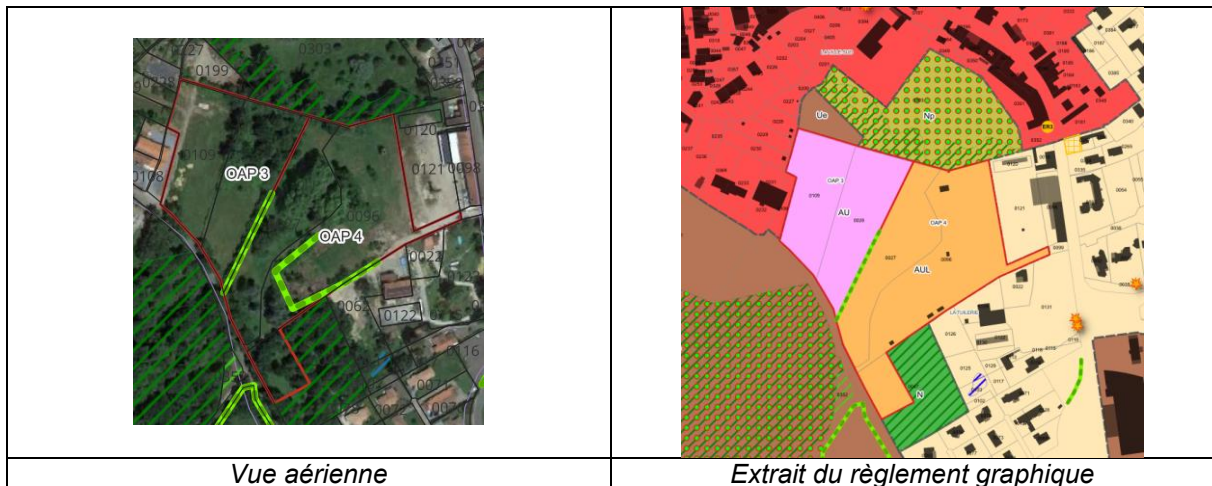
3. OAP 3 et 4 Structuration du secteur en marge du Chemin de la Magine

Superficie

OAP 3 : 1,3221 ha

OAP 4 : 2,2143 ha

Occupations actuelles du sol



Cette zone est située au Sud du bourg le long du Chemin de la Magine.

L'intégralité de la zone n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2023.

Du point de vue environnemental, les principaux enjeux sont ceux relatifs à la présence du petit cours d'eau et de la mare.

Ces zones sont reliées au réseau d'assainissement collectif, d'eau et au dispositif DECI.

Ces zones sont situées à proximité d'un câble HTA souterrain.

L'OAP 4 se situe sur un secteur marqué par la présence d'anciennes carrières. En conséquence, les constructions devront être adaptées aux contraintes du terrain. En revanche, les constructions classiques ainsi que les habitats légers de loisirs pourront y être admis.

L'OAP 3 a pour objectif d'accueillir un foyer d'hébergement. Il est prévu également de l'habitat individuel et des activités de services compatibles avec les fonctions résidentielles de l'OAP.

Densité

OAP 3

- Appliquer une densité moyenne de 15 à 20 logements à l'hectare ;
- Nombre de logements escomptés : 19 à 26.

OAP 4

- Appliquer une densité moyenne de 15 à 20 logements à l'hectare ;
- Nombre de logements escomptés : 33 à 44.

Principes d'aménagement recherchés

OAP 3 :

- Créer une voie de desserte interne depuis le Chemin de la Magine ;
- Créer des accès depuis les voies de dessertes internes ;
- Prévoir une liaison (piétonne et voirie) vers le centre-ville ;
- Prévoir la création d'un espace vert et d'un parking végétalisé ;
- Créer un tampon paysager au nord-ouest de la parcelle ;
- Préserver la zone d'inconstructibilité au nord de la parcelle ;
- Intégrer le projet de voirie communale classée en domaine public « Rue des Capucins » (dont le nom reste à déterminer), qui aura son point d'origine au rond-point de l'hôpital (Avenue du Général Leclerc) et son point d'arrivée chemin de la Magine, sur ou le long des parcelles AE394, AE199, AE299, AE303 et AD109.

Ce secteur est destiné à l'implantation d'un établissement d'hébergement pour personnes en situation de handicap, représentant environ 35 à 40 logements, ainsi que 1 à 3 bureaux et 3 à 4 logements individuels.

OAP 4 :

- Créer une voie de desserte interne traversante entre le Chemin de la Magine et l'Avenue des Pyrénées ;
- Créer un tampon paysager à l'est de la parcelle ;
- Préserver la mare, une étude de fonctionnalité sur la zone humide devra être réalisée.

Objectifs chiffrés typologie de logements :

- Minimum de 30% de logements collectifs et semi-collectifs.

OAP 3 et 4 :

- Créer des accès depuis les voies de dessertes internes, hormis pour la parcelle AD47, un accès individuel sera créé depuis le Chemin de la Magine ;
- Sécuriser les intersections sur le Chemin de la Magine et l'Avenue des Pyrénées ;
- Privilégier la végétalisation des voies de dessertes ;
- Privilégier la création d'un espace partagé pour maintenir le lien social ;
- Préserver le cours d'eau ;
- Préserver au maximum les haies et les alignements d'arbres identifiés sur le schéma ;
- Préserver au maximum les zones de boisement existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales. L'infiltration à la parcelle est recommandée ;
- Les parcelles ne disposent pas d'un HTA/BT mais d'un réseau 20 000 V à proximité. Il faudra donc prévoir la construction d'un poste HTA/BT centré sur les deux périmètres pour satisfaire les objectifs de la municipalité.

Conditions d'aménagement

Ces secteurs devront être aménagés par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Un permis de construire pourra être déposé pour la parcelle AD0047.

Schéma d'aménagement

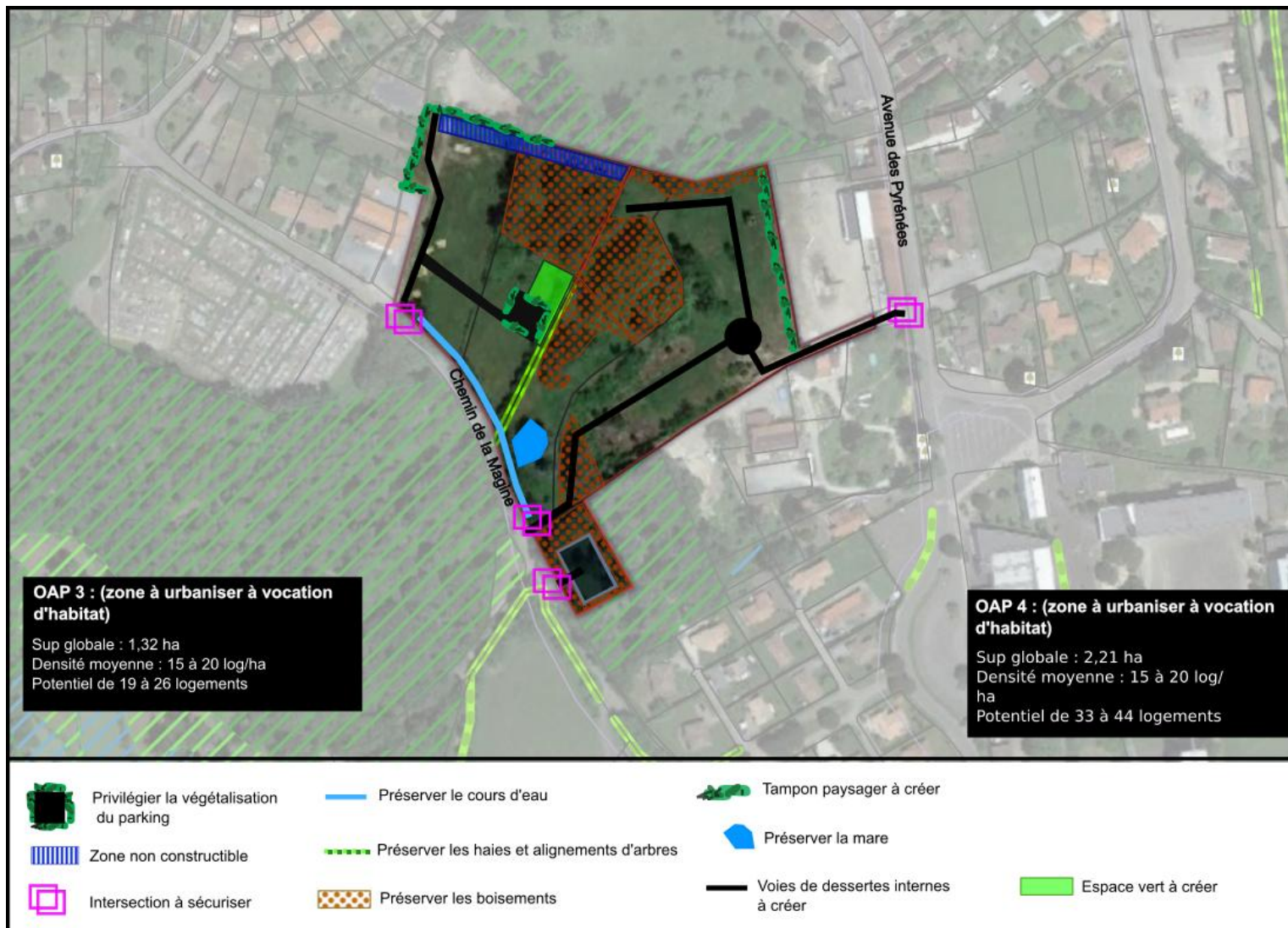


Illustration 4 : Principes d'aménagement, Ubadoc Badiane, juillet 2025

4. OAP 5 : Comblent l'urbanisation sur la route de Laujuzan

Superficie

0,4538 ha

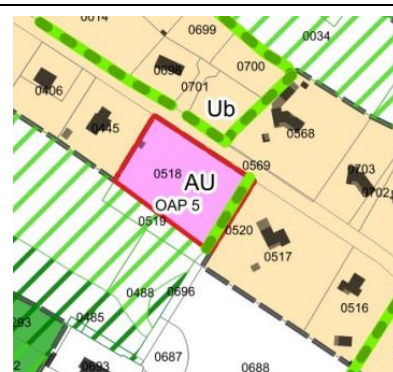
Occupations actuelles du sol



Vue depuis la route de Laujuzan



Vue aérienne



Extrait du règlement graphique

Cette zone est située à l'Ouest du bourg le long de la Route de Laujuzan.
L'intégralité de la zone n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2023.
Cette zone est en assainissement autonome.
Cette zone est reliée au réseau d'eau et au dispositif DECI.
Cette zone est située à proximité d'un câble HTA souterrain.

Densité

- Appliquer une densité minimale de 10 logements à l'hectare ;
- Nombre de logements escomptés : 4.

Principes d'aménagement recherchés

- Créer une voie de desserte interne, aboutissant sur une aire de retournement ;
- Privilégier la végétalisation de la voie de desserte et de l'aire de retournement ;
- Créer des accès depuis la voie de desserte interne ;
- Sécuriser l'intersection depuis la Route de Laujuzan ;
- Créer un tampon paysager à l'est de la parcelle pour renforcer les continuités écologiques locales. Pour la plantation, il est recommandé d'implanter une haie bocagère sur 2 ou 3 rangs et de privilégier des essences locales spécialisées dans la captation des pollutions atmosphériques (Chêne pubescent, Érable champêtre, Frêne commun, Cornouiller sanguin, Prunellier, Aubépine, Troène...).
- Conserver les haies et les alignements d'arbres existants à l'Est de la zone ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales. L'infiltration à la parcelle est recommandée.

Conditions d'aménagement

Ce secteur devra être aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma d'aménagement



Illustration 5 : Principes d'aménagement, Urbadoc Badiane, juillet 2025

5. OAP 6 : Poursuivre l'urbanisation à proximité de la Route de Sion

Superficie

1,7933 ha

Occupations actuelles du sol



La zone est située au lieu-dit « Villeneuve » en bordure de la route départementale n°522. La parcelle est identifiée en jachère au Registre Parcellaire Graphique de 2023. Ce secteur ne présente aucune sensibilité environnementale et aucun élément de paysage devant être préservé.

Cette zone est située à proximité du poste HTA/BT « Mousque ».

La structure du réseau est rurale, le poste HTA/BT existant ne sera pas en capacité de prendre les nouveaux logements. Un renforcement et une modernisation du poste HTA/BT existant sont à prévoir pour satisfaire les objectifs.

Cette zone est en assainissement autonome.

Cette zone est reliée au réseau d'eau et au dispositif DECI.

Densité

- Appliquer une densité minimale de 10 logements à l'hectare ;
- Nombre de logements escomptés : 15.

Principes d'aménagement recherchés

- Créer une voie de desserte depuis la route de Sion ;

- Permettre la création d'une aire de retournement ;
- Privilégier la végétalisation de la voie de desserte et de l'aire de retournement ;
- Créer des accès depuis la voie de desserte interne ;
- Sécuriser l'intersection sur la route de Sion ;
- Interdire les accès sur la Route Départementale n°522 ;
- Conserver le fossé existant pour l'écoulement des eaux ;
- Préserver le cours d'eau ;
- Créer un tampon paysager à l'est de la parcelle. Ce tampon paysager permettra de renforcer les continuités écologiques locales. Pour la plantation, il est recommandé d'implanter une haie bocagère sur 2 ou 3 rangs et de privilégier des essences locales spécialisées dans la captation des pollutions atmosphériques (Chêne pubescent, Érable champêtre, Frêne commun, Cornouiller sanguin, Prunellier, Aubépine, Troène...).
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales. L'infiltration à la parcelle est recommandée ;
- Un poste électrique plus important devrait être nécessaire pour l'urbanisation de cette zone.

L'aménagement prévoit la réalisation de logements individuels et 30% de logements sociaux.

Conditions d'aménagement

Ce secteur devra être aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès ne pourra se faire sur la RD 522 étant donné les conditions de visibilité insuffisantes en position de sortie. Un accès est donc préconisé à l'ouest de la zone à urbaniser sur la voirie communale dénommée « route de Sion ».

Schéma d'aménagement



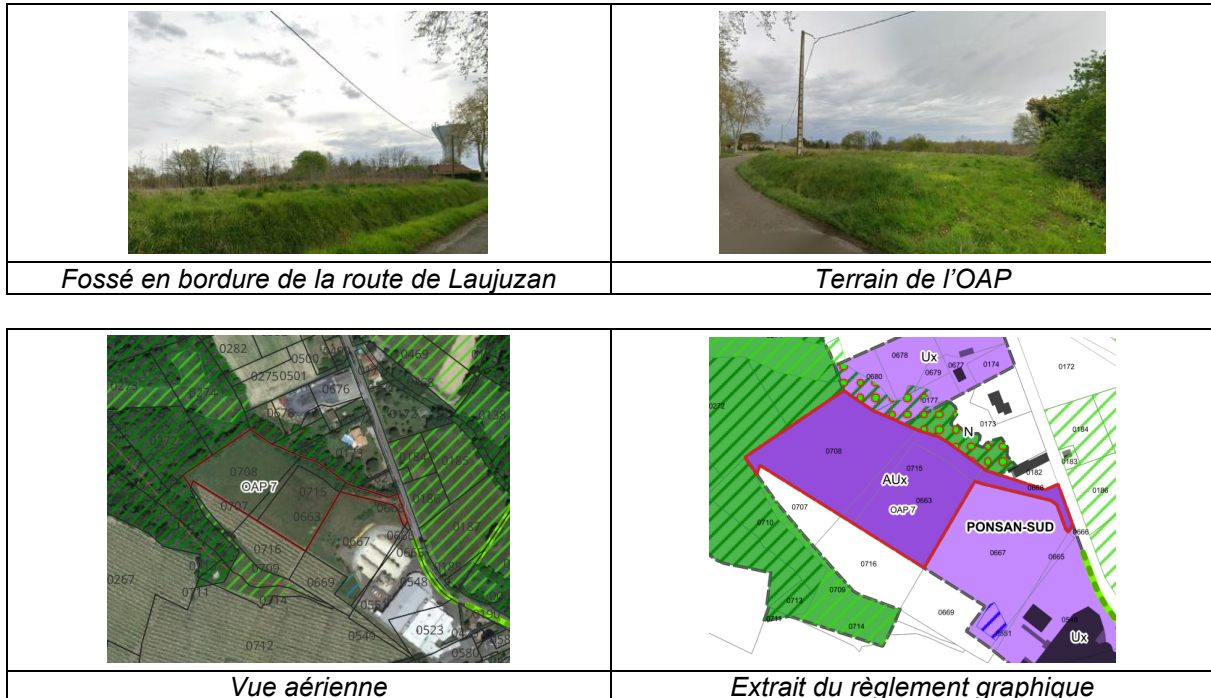
Illustration 6 : Principes d'aménagement, Ubadoc Badiane, juillet 2025

6. OAP 7 : Développer l'activité économique de la zone de Ponsan-Sud

Superficie

1,5751 ha

Occupations actuelles du sol



La zone est située à l'Ouest du bourg dans la zone d'activité économique de Ponsan Sud le long de la Route de Laujuzan.

Seule la parcelle D 0708 est identifiée en jachère au Registre Parcellaire Graphique de 2023. Ce secteur ne présente aucune sensibilité environnementale.

Cette zone est en assainissement autonome.

Cette zone est reliée au réseau d'eau et au dispositif DECI.

Cette zone d'activité nécessitera la construction d'un poste HTA/BT pour accueillir les constructions envisagées.

Principes d'aménagement recherchés

- Créer une voie de desserte depuis la route de Laujuzan ;
- Permettre la création d'aire de retournement ;
- Privilégier la végétalisation de la voie de desserte et de l'aire de retournement ;
- Créer des accès depuis la voie de desserte interne ;
- Sécuriser l'intersection sur la route de Laujuzan ;
- Préserver au maximum le boisement de feuillus. La gestion de cette bande enherbée devra être compatible avec le cycle biologique de la Cisticole des joncs, c'est-à-dire par une seule fauche tardive annuelle après le 30 septembre.
- Conserver au maximum la zone arbustive ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales. L'infiltration à la parcelle est recommandée.

Conditions d'aménagement

Ce secteur devra être aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma d'aménagement



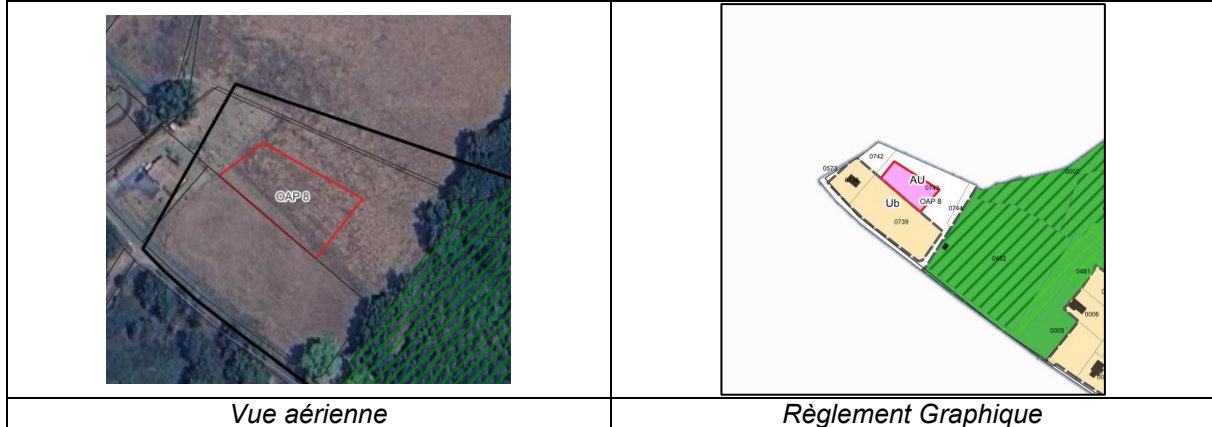
Illustration 7 : Principes d'aménagement, Ubadoc Badiane, juillet 2025

7. OAP 8 : Poursuivre l'urbanisation en limite de Caupenne d'Armagnac

Superficie

0,15 ha

Occupations actuelles du sol



La zone est située en limite avec la commune de Caupenne d'Armagnac.

La zone est desservie par la Route de Laujuzan.

La parcelle est identifiée en culture de maïs au Registre Parcellaire Graphique de 2023.

Cette zone est en assainissement autonome.

La zone est reliée au réseau d'eau et au dispositif DECI.

Densité

- Appliquer une densité moyenne de 10 logements à l'hectare ;
- Nombre de logements escomptés : 2

Principes d'aménagement recherchés

- Créer une voie de desserte interne depuis la route de Laujuzan ;
- Créer des accès depuis la voie de desserte interne ;
- Créer un tampon paysager à l'est de la parcelle pour renforcer les continuités écologiques locales. Pour la plantation, il est recommandé d'implanter une haie bocagère sur 2 ou 3 rangs et de privilégier des essences locales spécialisées dans la captation des pollutions atmosphériques (Chêne pubescent, Érable champêtre, Frêne commun, Cornouiller sanguin, Prunellier, Aubépine, Troène...).
- Sécuriser l'intersection sur route de Laujuzan ;
- Les fonds de parcelles seront à traiter en jardin ;
- Préserver la lisière boisée à l'est de la parcelle ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales. L'infiltration à la parcelle est recommandée.

Conditions d'aménagement

Ce secteur pourra être aménagé au fur et à mesure des permis de construire accordés.

Schéma d'aménagement

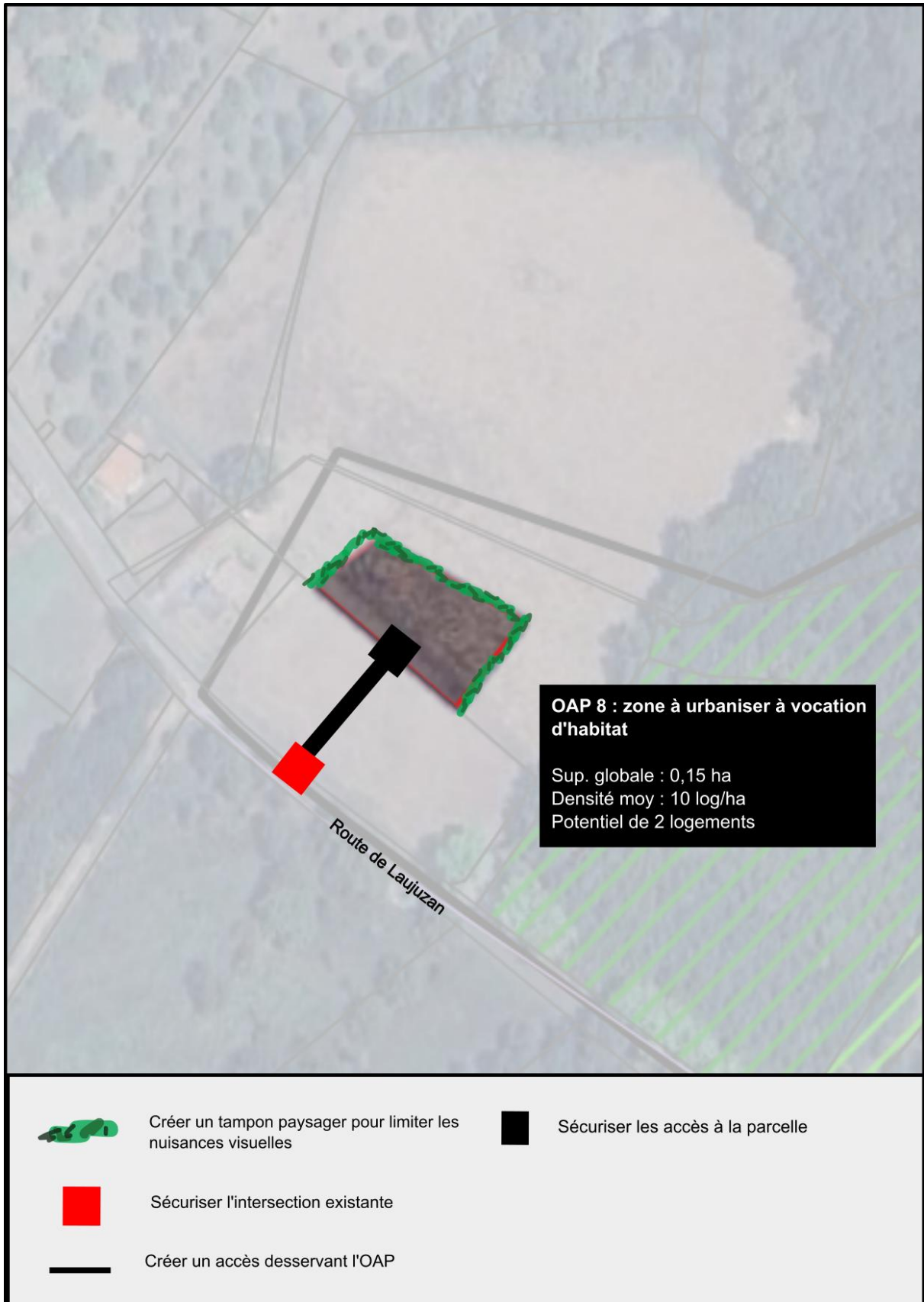
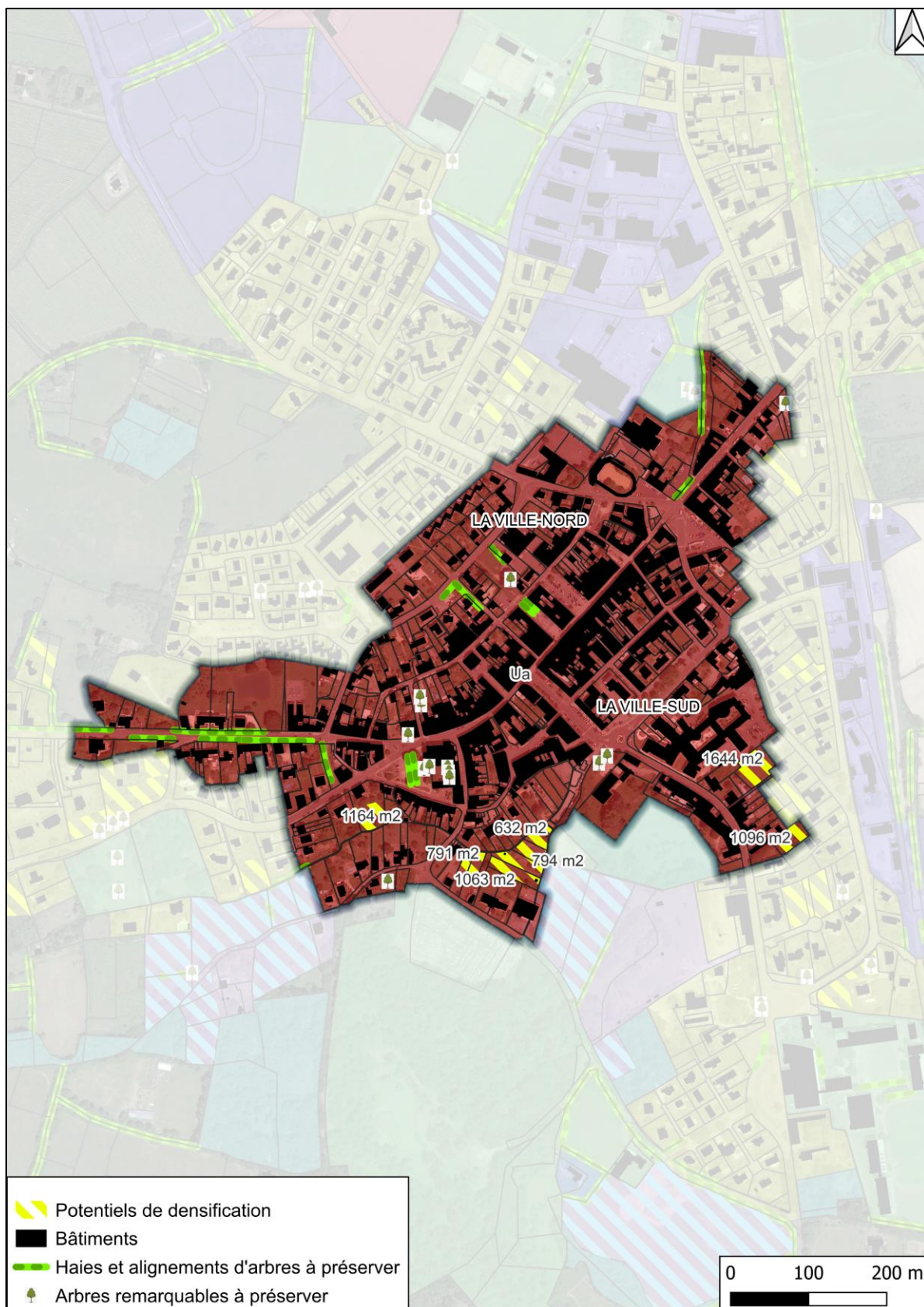


Illustration 8: Principes d'aménagement, Urbadoc Badiane, juillet 2025

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

1. OAP densité









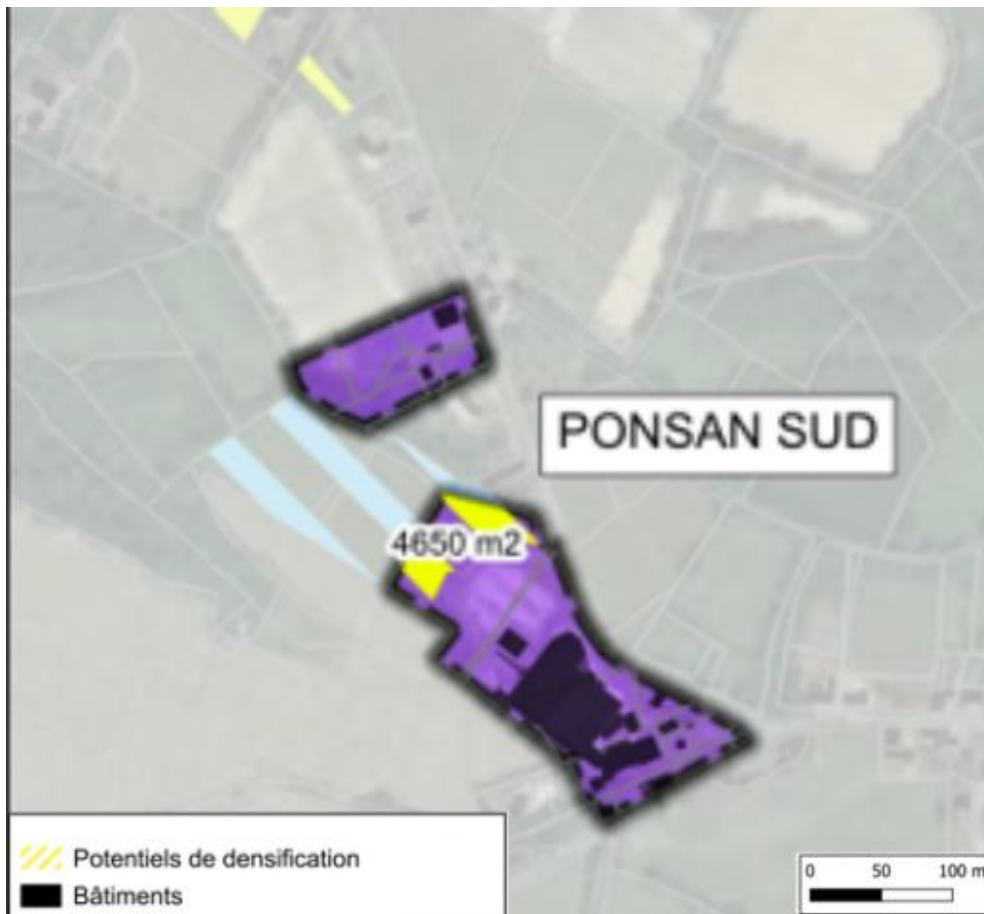


Illustration 9: OAP densité, Urbadoc Badiane, 2026

Définition et cadre réglementaire

L'article L.151-6 du Code de l'urbanisme permet aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) d'établir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci peuvent porter sur :

- L'aménagement de quartiers, de secteurs ou de terrains à urbaniser ;
- Les principes de densité, de mixité fonctionnelle et sociale, de mobilités, de paysage ou encore de biodiversité.

L'OAP densité définie par la commune dans le cadre du PLU est une stratégie qui vise à encadrer et à orienter la manière dont la densité doit évoluer dans les enveloppes urbaines. Elle permet de définir les principes qualitatifs (identification d'éléments de paysage à préserver ou à créer) et quantitatifs de densification pour favoriser un développement urbain maîtrisé, respectueux de l'environnement et cohérent avec les capacités d'accueil de la commune.

Objectifs de l'OAP « Densité »

L'OAP « densité » vise à :

- Privilégier l'urbanisation future de la commune au sein des enveloppes urbaines ;
- Optimiser l'usage du foncier, dans un contexte de limitation de l'étalement urbain et de sobriété foncière (objectif Zéro Artificialisation Nette - ZAN) ;
- Promouvoir une densité adaptée aux différents tissus urbains (centre-bourg, périphérie et hameaux) ;
- Prendre en compte les servitudes ;
- Prendre en compte les enjeux environnementaux, agricoles, patrimoniaux, paysagers, etc ;
- Intégrer des critères qualitatifs pour garantir le cadre de vie (espaces verts, formes urbaines, etc) ;

Traduction de l'OAP « densité » dans le PLU

L'étude réalisée lors de l'élaboration du diagnostic a permis d'identifier les potentiels de densification dans le tissu urbain existant, les friches et logements vacants.

Ces potentiels ont été ajustés par les élus au moment de l'établissement du règlement graphique.

Zone	Superficie de la zone (ha)	Potentiels en densification (ha)	Nombre de logements estimées*
Ua	32,5042	0,8191	12 à 16
Ub	85,5503	5,8877	88 - 117
Ux	55,83	0,4650	
TOTAL	173,8845	7,1718	100-133

*Selon une densité de 15 à 20 logements à l'hectare.

En confortant les zones urbanisées (U), le PLU offre un potentiel de densification de 7,17 ha en zone Ua et Ub.

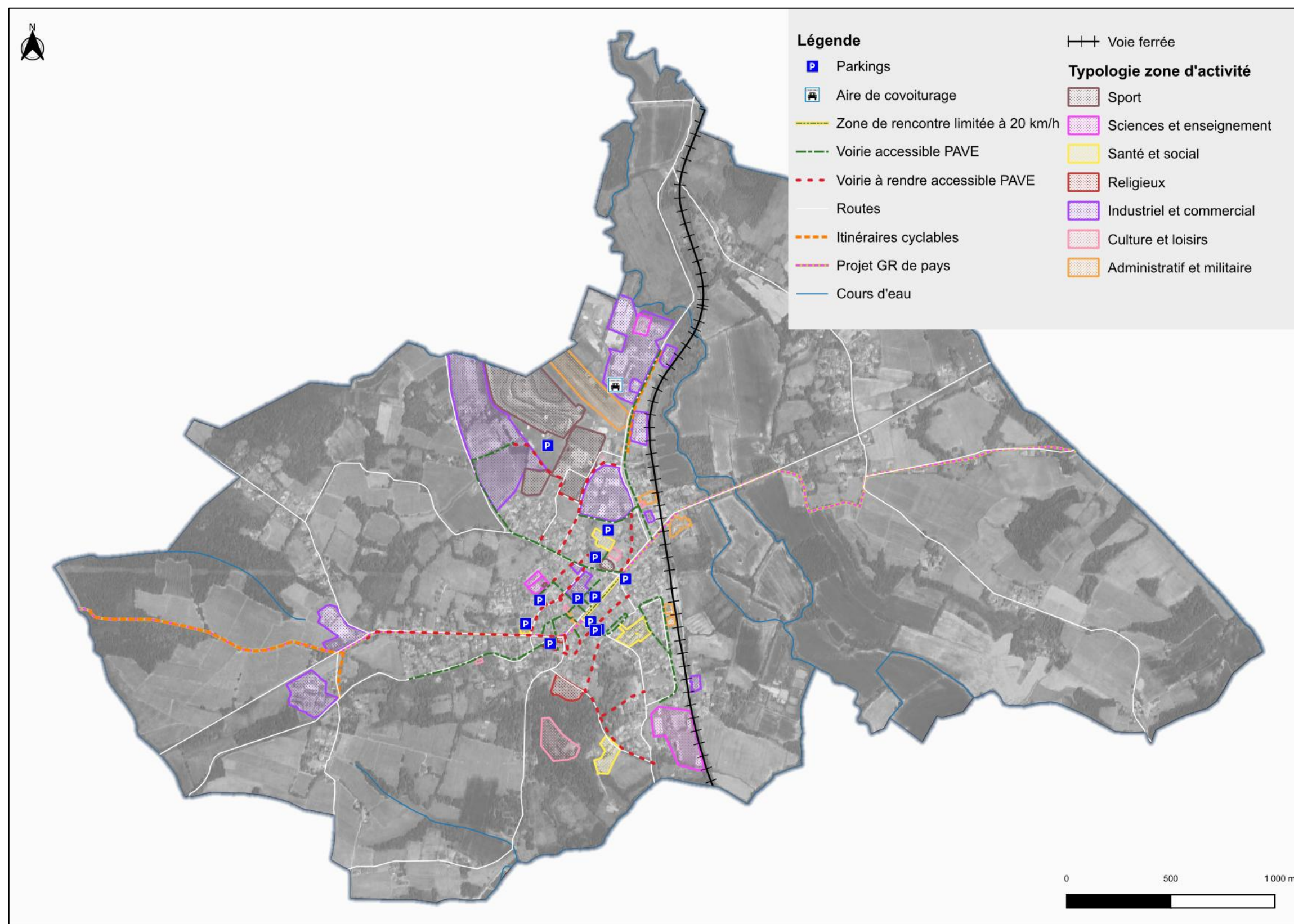
Les possibilités de densification à l'intérieur de ces zones bâties sont le fait d'une part de quelques reliquats non bâtis, et d'autre part de grands fonds de jardin.

La qualification de ces dents creuses est effective sous conditions que les réseaux AEP et électricité, ainsi que les conditions d'accessibilité, soient réunis.

S'agissant de terrains inscrits au sein de la partie actuellement urbanisée, les possibilités d'urbanisation auront peu d'impact tant au niveau du foncier agricole que des plus-values paysagères.

Les logements réalisables dans le tissu urbain permettent à la commune de limiter l'ouverture de zones à urbaniser, en cohérence avec le ZAN.

2. OAP mobilités



A l'échelle communale :

- 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 ;
- Offrir des capacités de stationnement au niveau des principaux équipements et pôles générateurs de déplacement.

- Favoriser l'accessibilité de la voirie publique et des espaces publics

A l'échelle du centre-bourg :



Illustration 10: OAP mobilités, Urbadoc Badiane, 2026

2.1 Enjeux et objectifs généraux

L'OAP Mobilités vise à organiser un système de déplacements cohérent, sécurisé et durable à l'échelle de la commune, en assurant :

- Une meilleure connexion entre les pôles de vie (centre-bourg, équipements scolaires, équipements sportifs, zones commerciales, hôpital, Mécapole, aérodrome) ;
- Une hiérarchisation claire des circulations ;
- Le développement des mobilités actives ;
- L'amélioration de l'accessibilité et du confort des déplacements quotidiens.

2.2 Structuration des déplacements

2.2.1 Axes structurants

Les aménagements devront :

- Maintenir la fonction de desserte des axes départementaux (D931, D25, D147, D522, D143) tout en améliorant leur intégration urbaine ;
- Sécuriser les traversées piétonnes et cyclables de ces axes par des dispositifs adaptés (plateaux, îlots refuge, éclairage renforcé) ;
- Organiser les dessertes internes de manière à limiter les reports de circulation dans les quartiers résidentiels.

2.2.2 Connexions inter-quartiers

Les projets devront :

- Renforcer les continuités entre le centre-bourg, les quartiers résidentiels, les zones d'activités et les équipements publics ;
- Assurer une lisibilité claire des itinéraires par une signalétique adaptée.

2.3 Mobilités actives

2.3.1 Cheminements piétons

Les aménagements devront :

- Créer ou renforcer des cheminements piétons continus et sécurisés reliant :
 - le centre-bourg aux équipements scolaires,
 - les équipements sportifs (stade, arènes, parc municipal),
 - les zones commerciales,
 - la gare/vélorail,
 - le parc des Marnières ;
- Rendre accessibles les cheminements identifiés comme « à rendre accessibles PAVE » ;
- Améliorer le confort des déplacements par des revêtements adaptés, un éclairage homogène et des aménagements paysagers.

2.3.2 Réseau cyclable

Les projets devront :

- Compléter les itinéraires cyclables existants afin de constituer un réseau continu et sécurisé ;
- Intégrer des bandes ou pistes cyclables lors de toute requalification de voirie structurante ;
- Prévoir des stationnements vélos sécurisés à proximité des équipements publics, commerces, espaces de loisirs et pôles d'emploi.

2.4 Stationnement

2.4.1 Stationnement automobile

Les aménagements devront :

- Optimiser les parkings existants par une meilleure organisation et signalisation ;
- Prévoir des poches de stationnement mutualisées à proximité des équipements générateurs de flux (écoles, stade, centre hospitalier, cinéma-théâtre) ;
- Intégrer des stationnements visiteurs dans les nouvelles opérations d'aménagement.

2.5 Stationnement vélo

Les projets devront :

- Installer des arceaux vélos dans les pôles d'attractivité (centre-bourg, équipements scolaires, équipements sportifs, zones commerciales) ;
- Prévoir des abris vélos couverts dans les pôles majeurs (école, collège/lycée, hôpital, Mécapôle).

2.6 Transports collectifs et mobilités partagées

Les aménagements devront :

- Renforcer l'accessibilité piétonne aux arrêts de bus existants et futurs ;
- Sécuriser les cheminements vers l'aire de covoiturage ;
- Prévoir des espaces réservés pour des services de mobilité partagée (covoiturage, autopartage, stationnements pour véhicules électriques).

2.7 Voirie et circulation

Les projets devront :

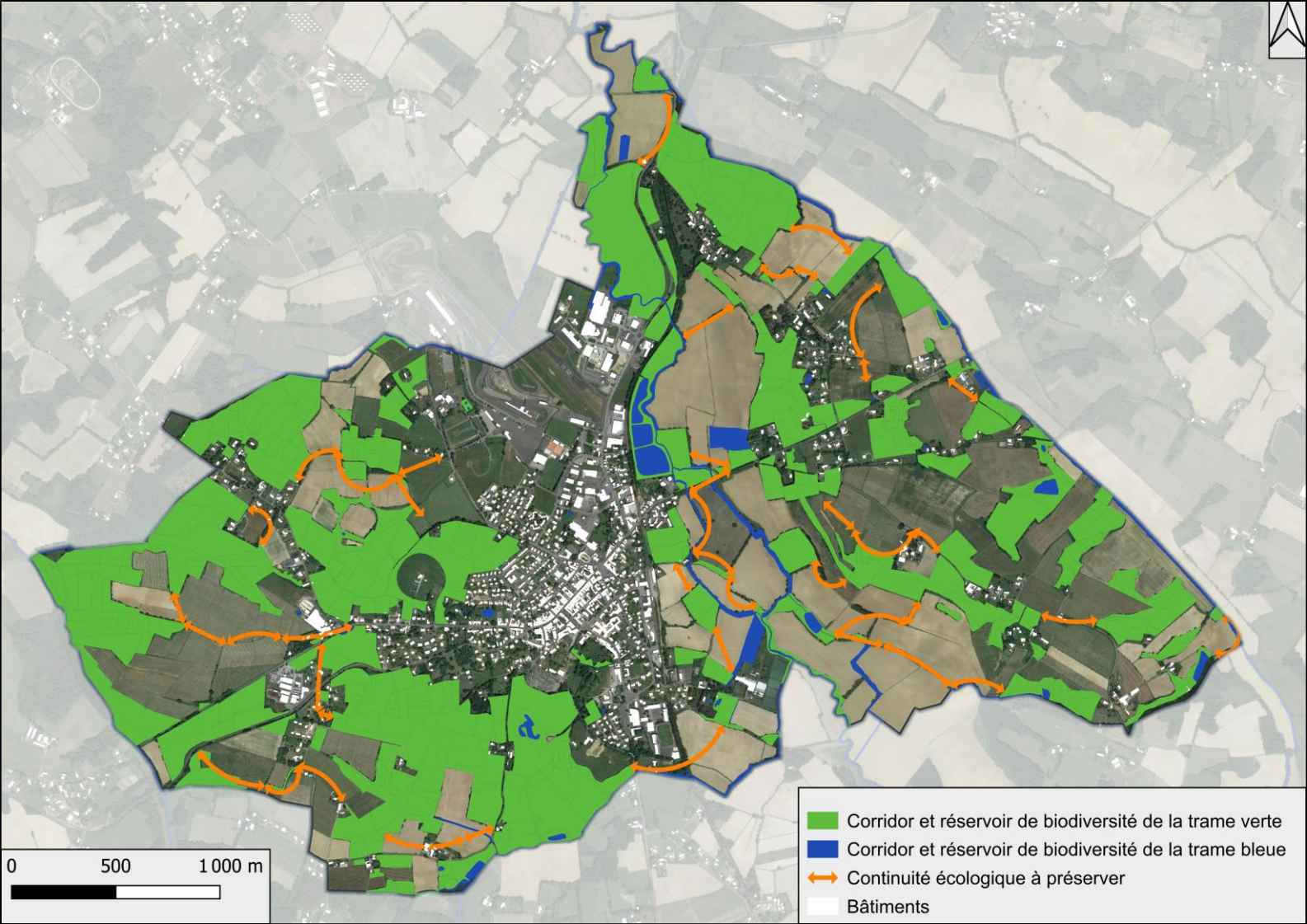
- Apaiser la circulation dans les secteurs résidentiels et aux abords des écoles par la mise en place de zones 30, zones de rencontre ou dispositifs de modération ;
- Adapter les voies de desserte dans les zones d'activités (Mécapole, zones commerciales) pour garantir sécurité et fluidité ;
- Intégrer des aménagements paysagers contribuant à la lisibilité et au confort des déplacements.

2.8 Mobilité, paysage et cadre de vie

Les aménagements devront :

- Intégrer des plantations d'alignement le long des cheminements piétons et cyclables lorsque cela est possible ;
- Créer des liaisons douces vers les espaces naturels et de loisirs (parc municipal, parc des Marnières, aire de pique-nique) ;
- Valoriser les cours d'eau comme supports de promenades et continuités écologiques lorsque cela est possible.

3. OAP biodiversité



La Trame Verte et Bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres, la trame verte, et de continuités aquatiques, la trame bleue.

Elle est composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

Réservoirs de biodiversité

Il s'agit d'un territoire doté d'une biodiversité particulièrement riche, dans lesquels les espèces trouvent des conditions favorables pour se développer, se disperser et coloniser d'autres territoires.

Les réservoirs de biodiversité font partie, au même titre que les corridors biologiques, les zones tampons et la matrice éco-paysagère, de la trame verte et bleue qui est un ensemble de réservoirs de biodiversité de différents milieux naturels à l'échelle d'un territoire.

Les réservoirs de biodiversité sont les équivalents des hotspots, soit des endroits qui, malgré la richesse et la fragilité de leur biodiversité, subissent une forte pression anthropique.

Corridors écologiques

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.

Certains réservoirs de biodiversité peuvent faire partie de la Trame Verte et Bleue sans avoir vocation à être reliés entre eux lorsqu'il aura été démontré la pertinence de l'isolement naturel de ces espaces pour la conservation de la biodiversité compte tenu du fonctionnement des écosystèmes, pour limiter la dispersion d'espèces, notamment d'espèces exotiques envahissantes ou pour limiter la propagation de maladies animales et végétales.

On distingue trois types de corridors écologiques :

- les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau,) ;
- les corridors discontinus (ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares permanentes ou temporaires, bosquets,) ;
- les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées).

Orientations :

- Veiller à la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- Veiller à la préservation des continuités écologiques, voire à leur renforcement, à travers notamment le réseau de haies ;
- Renforcer et améliorer le réseau de haies ;
- Prendre compte la gestion des eaux pluviales dans les différents aménagements, en privilégiant une gestion naturelle.