

Densifier le bâti : Nogaro prépare la révision du PLU

Pour le mettre en conformité avec le SCoT



Densifier le bâti : Nogaro prépare la révision du PLU

Ci-dessus ; photo prise le 4 août 2025 lors de la présentation du projet au Conseil municipal

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Nogaro, approuvé en 2006 et révisé en 2021, ne correspond plus aux orientations générales du Schéma de cohérence territoriale (Scot). La commune veut donc le réviser à nouveau.

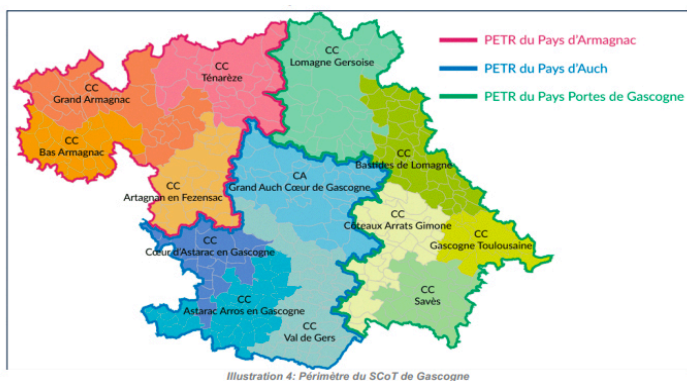


Illustration 4: Périmètre du SCoT de Gascogne

SCoT de Gascogne (document extrait du projet)

Pour ce faire, elle a fait appel à deux bureaux d'études : UrbaDoc Badiane et SIRE Conseil, qui ont accompli un travail approfondi pour proposer une révision qui tienne compte de tous les facteurs. Ce travail est exposé dans un document de 272 pages, approuvé le 4 août 2025 par le conseil municipal.

Ce document peut être consulté sur le site Internet de la commune [<https://www.nogaro-armagnac.fr/page/arret-du-plu-le-4-aout-2025>] en cliquant ensuite sur « Rapport de présentation ».

Un calendrier a été établi pour la suite des opérations :

pendant 3 mois à compter du 6 août 2025 consultation des parties prenantes et des communes limitrophes

septembre 2025 (?) : audition de la CDPENAF (1)

octobre 2025 (?) : demande de nomination d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal,

12 novembre 2025 : retour des avis des parties prenantes et des communes limitrophes et arbitrage

12 novembre 2025 : arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique (enquête qui durera au moins 30 jours)

12 décembre 2025 : fin de l'enquête publique (au moins 30 jours après son ouverture)

pendant 1 mois au maximum : retour et intégration de l'avis du commissaire enquêteur

janvier/février 2026 : approbation du PLU.

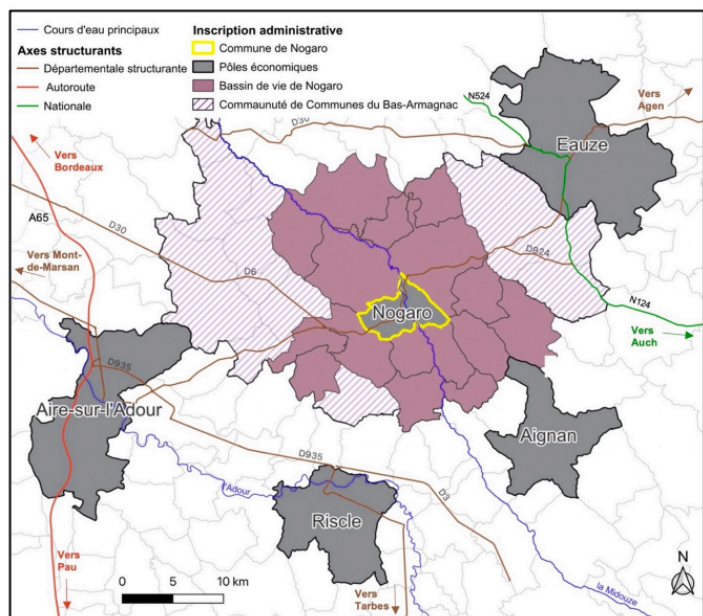
Nous proposons ci-dessous aux lecteurs un aperçu forcément succinct du projet de révision du PLU. Nous espérons qu'il leur donnera envie de le consulter sur internet.

Zéro artificialisation nette des sols en 2050

La loi prévoit une réduction progressive des surfaces artificialisées (c'est-à-dire « construites » ou occupées par autre chose que la nature ou l'agriculture) pour atteindre le zéro artificialisation nette en 2050. Entre 2021 et 2031, le rythme de consommation d'espaces naturels doit être divisé par 2.

Le projet, basé sur la loi, explique nettement: « Pour ouvrir à l'urbanisation des sols naturels, agricoles ou forestiers, les collectivités territoriales devront aujourd'hui justifier de l'absence de parcelle disponible pour leur projet dans l'enveloppe urbaine existante ».

Par ailleurs, un bilan triennal de l'artificialisation des sols devra être établi.



Situation de Nogaro (document extrait du projet)

Le projet de révision du PLU

Le projet expose les choix retenus pour l'aménagement et le développement durables ou **comment s'y prendre pour accueillir de nouveaux habitants en satisfaisant à la loi ?**

Le projet s'appuie sur les prévisions économiques et démographiques de la commune. Sur « les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ».

Il analyse les possibilités de densifier les espaces bâtis et fait l'inventaire des capacités de stationnement.

Il doit tenir compte des nombreux documents officiels de référence, ainsi que des servitudes et contraintes d'utilité publique. Et doit aboutir à des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Faire face à la croissance démographique

La population connaît un regain de croissance : de 1 881 habitants en 1999, 1 980 en 2010, 2 161 habitants en 2021, elle est passée à 2 304 h en 2023. Cette augmentation est entièrement due à l'arrivée de nouvelles populations. Les plus de 60 ans forment 40 % de la population en 2021. Et la taille moyenne des ménages est de 1,86 personnes.

À noter que 11,1 % des logements sont vacants. La part des propriétaires et celle des locataires sont quasi-égales : 47,2 % pour les premiers et 50,8 % pour les locataires. D'autre part, 21,4 % des logements datent d'avant 1946.

Face au développement économique

Nogaro est un pôle économique attractif pour les communes voisines. Pour un total de 1 611 emplois, 112 (7%) sont des emplois agricoles, 655 dépendent du commerce, du transport et de services divers (40,7%), 624 de l'administration publique, de l'enseignement et de l'action sociale (38,7%). Alors que l'industrie compte 151 emplois et la construction, 68.

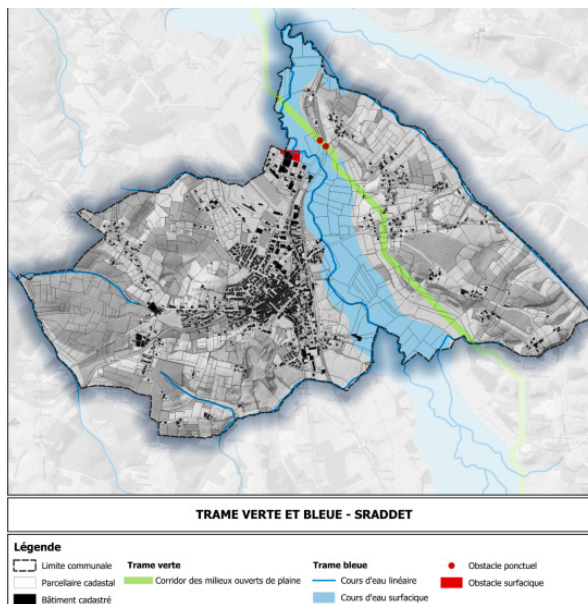
Mais il n'y a que 686 actifs qui habitent Nogaro.

L'agriculture a une place importante, avec 7 exploitations de 62 ha en moyenne. « Le futur zonage et règlement devra permettre les évolutions structurelles des exploitations et les possibilités de création, extensions de bâtiments agricoles y compris d'habitat soit dans le cadre de la décohabitation ou du changement de destination de bâtiments agricoles ».

Face au défi de l'environnement durable

« En plus d'être un véritable moteur de l'activité économique, (le développement durable) participe à l'intérêt général sur les plans culturel, écologique, environnemental et social. Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun ».

Puis le document décrit l'environnement naturel et la biodiversité à préserver. Ainsi que la Trame verte et bleue, qui traverse le territoire du nord au sud en suivant la vallée du Midour.



Trame verte et bleue (document extrait du projet)

Dans le vif du sujet : les potentiels de densification

L'étude analyse finement le bâti communal, puis note : il faut « poursuivre les logiques d'une urbanisation vertueuse en optimisant les potentiels de densification »

Et aussi : « Du fait d'un certain délitement urbain et d'espaces laissés vides au sein des bourgs, les enveloppes urbaines laissent des vides mobilisables dans le projet de développement des communes : les potentiels de densification. Il s'agit d'étudier ces potentiels de densification afin de limiter l'étalement des entités urbaines dans les années à venir ».

Il est aussi question de dents creuses : « parcelles non bâties situées au sein des enveloppes urbaines, encadrées par au moins deux habitations ; urbaniser ces dents creuses doit donc être une priorité »

Voici les potentiels de densification retenus (en m²) :

au Bouit, à Villeneuve, au Pont-de-Pierre, à Peninon et à Lacaze : aucun

à Pouy de Bouit : 3 650 m² en potentiel de restructuration

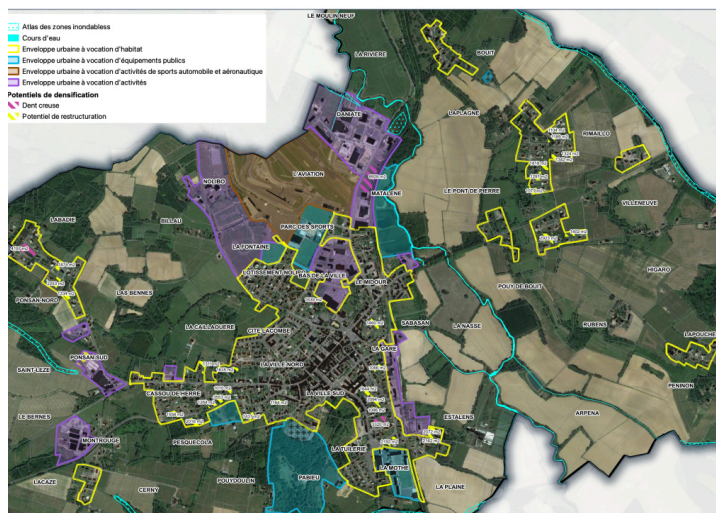
à Rimaillo : 9 139 m² en potentiel de restructuration

à Ponsan : 5 461 m² en potentiel de restructuration et 4 197 de dents creuses (9 658 m² au total)

au Bourg : 28 728 m² en potentiel de restructuration et 4 959 de dents creuses (33 687 m² au total).

Soit un total général de 56 134 m². Alors que le total bâti actuel est de 1 263 363 m².

Par ailleurs, la surface urbaine à vocation d'équipement est actuellement de 350 370 m² et n'a pas de potentiel de densification. Alors que la surface urbaine à vocation d'activité, actuellement de 811 498 m², a un potentiel de densification de 13 578 m².



Synthèse de la densification envisagée (document extrait du projet)

Justification des choix retenus

Parmi les nombreuses justifications, nous retenons **Promouvoir une évolution démographique raisonnée pour limiter le gaspillage de l'espace**. Les élus veulent :

accueillir 340 habitants supplémentaires à l'horizon 2040

produire 282 logements supplémentaires à l'horizon 2040

intégrer les contraintes communales et préserver les formes urbaines

libérer 24 ha à l'horizon 2040

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

Les différentes zones

Le document distingue deux sortes de zones sur le territoire de la commune : les zones urbaines et les zones à urbaniser :

Les zones urbaines : Ua (partie la plus dense), Ub (extensions pavillonnaires et hameaux à densifier), Uf (zones urbaines fermées : Le Bouit, Pont-de-Pierre, Villeneuve et Lacaze), Ue (équipements publics), Us (zones d'activités liées aux sports mécaniques et aéronautique), Ux (zones d'activités)

les zones à urbaniser : zones AU : « secteurs présentant un caractère pour l'instant naturel ou agricole mais qui sont voués à l'urbanisation dès lors qu'ils seront équipés (voirie, eau, électricité, assainissement, défense incendie etc...) » ; sept zones sont classées AU : Pabieu, Chemin des écureuils, Chemin de la Magine (en marge du), Route de Laujuzan, Route de Sion, en limite de Caupenne-d'Armagnac.

De plus, la municipalité a réservé cinq emplacements, dont quatre dans le bourg et un à Montrouge pour y aménager des parkings, des carrefours et agrandir la maison médicale.

Par ailleurs, le document étudie la compatibilité du projet avec le Scot, ainsi que l'incidence des travaux prévus par la révision du PLU. Par exemple, pour éviter de déranger la faune, il pourra être prévu de fixer les dates des chantiers en dehors des périodes de reproduction.

Enfin, le document prévoit des outils pour mesurer les résultats de l'application de cette révision.

(1) Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.