

# COMMUNE D'AGNAC

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### *Pièce 3*

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

#### **Adasea du Gers**

**Françoise FAISSAT**  
Maison de l'agriculture  
Chemin de la Caillouère  
32003 Auch  
[francoise.faissat@adasea.net](mailto:francoise.faissat@adasea.net)

#### **UrbaDoc Badiane**

**Chef de projet : Etienne BADIANE**  
**Chargées d'études**  
**Pauline LEROUX**  
1 rue des Lavandes  
32220 LOMBEZ  
[contact@urbadocbadiane.fr](mailto:contact@urbadocbadiane.fr)

#### **Sire Conseil**

**Chef de projet : Thomas SIRE**  
14, rue de la Fontaine  
ZAC de la Confluence  
47160 DAMAZAN  
Tél. : 06 12 83 69 35  
[contact@sire-conseil.fr](mailto:contact@sire-conseil.fr)

PRESCRIPTION DU PLU	12 mai 2021
DEBAT SUR LE PADD	28 avril 2025
ARRET DU PLU	
ENQUETE PUBLIQUE	
APPROBATION DU PLU	

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>2</b>
<b>LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>3</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES .....</b>	<b>4</b>
<b>ORGANISER L'URBANISATION A VOCATION D'HABITATS ET D'EQUIPEMENTS AUTOUR DE LA MAIRIE .....</b>	<b>4</b>
<b>PREVOIR LES CONDITIONS D'AMENAGEMENTS DE LA NOUVELLE ZONE A VOCATION D'ACTIVITES.....</b>	<b>7</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES.....</b>	<b>9</b>
<b>    1    OAP DENSITE .....</b>	<b>9</b>
<b>    2    OAP MOBILITES .....</b>	<b>13</b>
<b>    3    OAP BIODIVERSITE .....</b>	<b>14</b>

# PREAMBULE

## Explication des Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Article L.151-6 du code de l'urbanisme :

« 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'Orientation d'Aménagement et Programmation.

Néanmoins, le projet dessiné peut faire ressortir certaines préconisations.

Des idées novatrices qui pourront être incluses dans le projet d'aménagement.

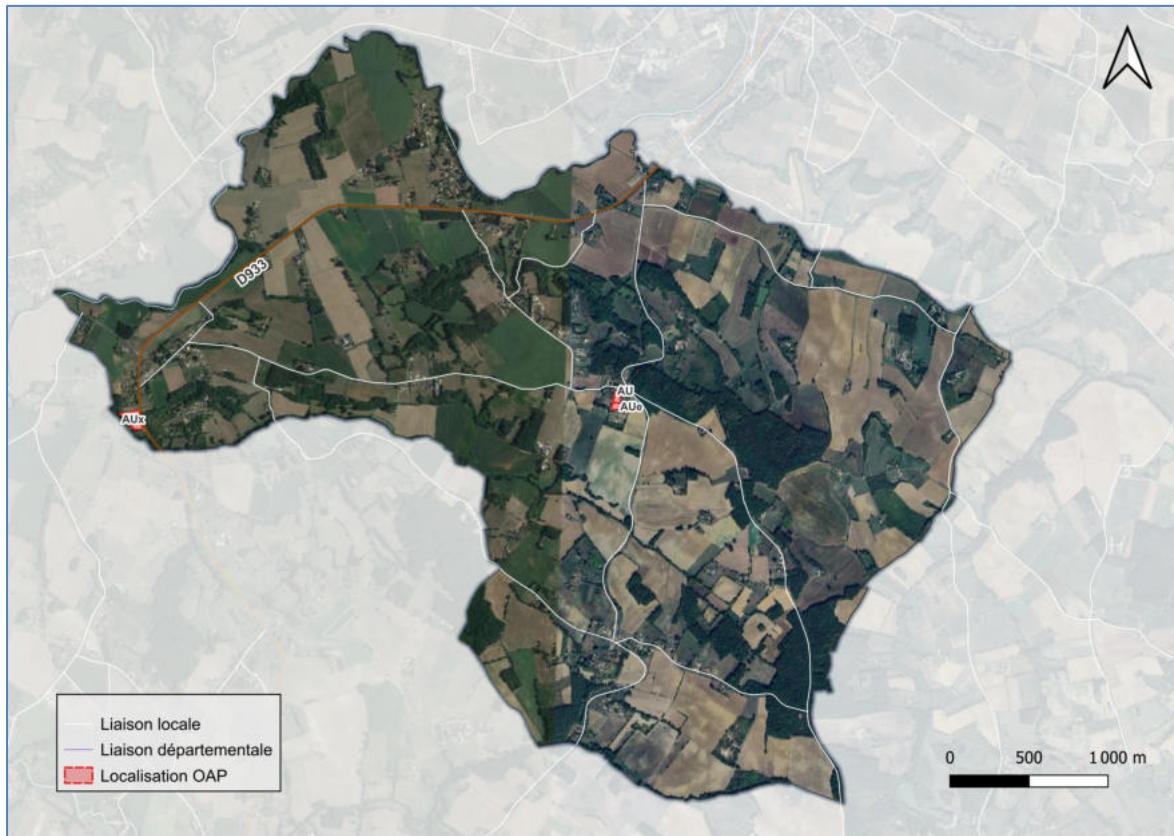
Ainsi, les termes employés pour expliquer et décrire le projet sont importants, afin d'éviter une mauvaise compréhension de certains projets.

### 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'AMENAGEMENT 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 Durable (PADD) met en exergue la volonté du conseil municipal de promouvoir le dynamisme démographique (Axe 3) tout en revitalisant le territoire par une gestion économe de l'espace et précautionneuse de son impact environnemental (Axe 4).

Le règlement graphique identifie une zone (AUe) à vocation d'équipements, une zone (AU) à vocation d'habitat et une zone (AUx) à vocation d'activités économiques.

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

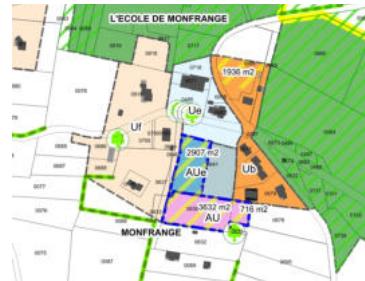
# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

## ORGANISER L'URBANISATION A VOCATION D'HABITATS ET D'EQUIPEMENTS AUTOUR DE LA MAIRIE

### Superficie

Parcelle C0641 : 0,29 ha  
Parcelle C0636 : 0,43 ha

### Occupations du sol

		
<i>Vue du terrain depuis la route de Meyra</i>	<i>Vue aérienne</i>	<i>Extrait du règlement graphique</i>

Ces terrains sont implantés au nord du bourg, à proximité de la route de Meyra, en face de la mairie.

Les parcelles sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2023 avec la présence d'une culture de tournesol.

Elles disposent d'une faible diversité floristique, les terrains sont enherbés.

### Densité

#### Parcelle C0636 :

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

### Principes d'aménagements recherchés

#### Parcelle C0641 :

- Préserver au maximum la végétation existante ;
- Favoriser la végétalisation de la zone ;
- Prendre en compte l'accès existant depuis la route de Meyra et le parking en amont de la parcelle ;
- Sécuriser l'accès depuis la route de Meyra en direction de la parcelle.

#### Parcelle C0636 :

- Créer une voie de desserte depuis la Route de Meyra pour desservir les logements à bâtir ;
- Cette voie pourrait éventuellement desservir la zone à vocation d'équipements ;
- Sécuriser l'accès ;
- Créer une aire de retourement ;
- Favoriser la création de cheminements doux ;

- Maintenir le sud de la zone en fond de jardin ;
- Préserver la haie et les alignements d'arbres existants ;
- Créer un tampon paysager à l'est de la zone.

## Conditions d'aménagement

### **Parcelle C0641 :**

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

### **Parcelle C0636 :**

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

## Schéma d'aménagement

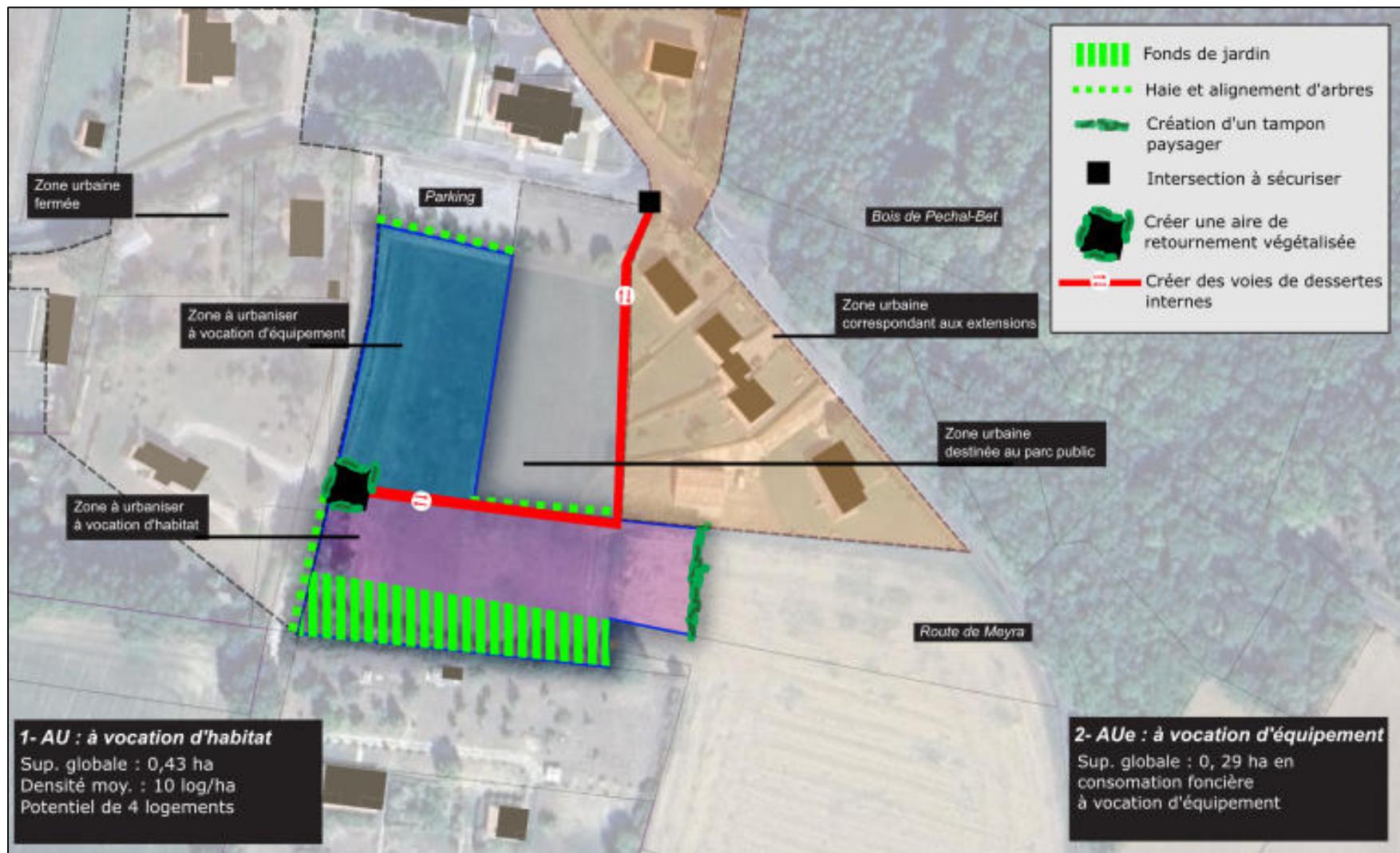


Illustration 2 : Principes d'aménagement, Urbadoc Badiane, juillet 2025

## PREVOIR LES CONDITIONS D'AMENAGEMENTS DE LA NOUVELLE ZONE A VOCATION D'ACTIVITES

### Superficie

Parcelle AU0567 : 0,99 ha

### Occupations du sol

		
Vue du terrain depuis la Route de Miramont (D933)	Vue aérienne	Extrait du Règlement Graphique

Le secteur se situe en limite communale, au Sud-Ouest du territoire.

Le terrain est implanté le long de la route départementale n°933.

La parcelle n'a pas une vocation agricole, elle n'est pas déclarée au Registre Parcellaire Graphique de 2021.

La zone de projet correspond à une friche herbacée en bordure de route départementale, avec une faible diversité floristique.

Il est à noter l'interdiction de 75 mètres de part et d'autre de la RD 933 en accord avec l'amendement Dupont, à ce titre un recul de 15 mètres minimum de l'axe devra être respecté sur la parcelle pour toute construction.

### Principes d'aménagement

#### Parcelle C0567 :

- Créer un recul de 15 m minimum de l'axe par rapport à la RD 933 ;
- Créer des accès depuis l'aire de repos ;
- Préserver le fossé ;
- Créer une haie bocagère en limite avec l'espace agricole ;
- Préserver l'alignement d'arbres en fond de parcelle.

### Conditions d'aménagement

#### Parcelle C0567 :

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

## Schéma d'aménagement

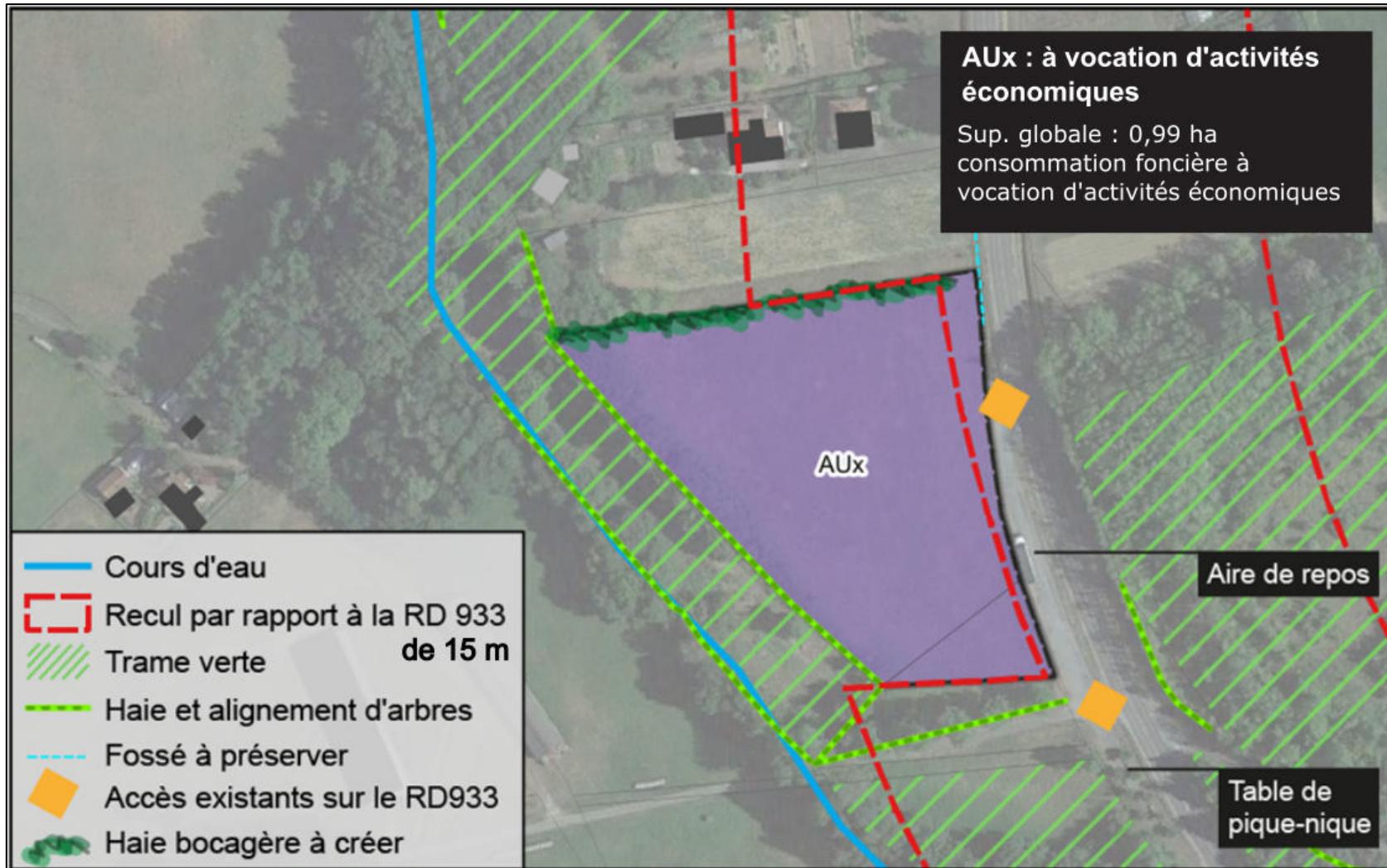


Illustration 3 : Principes d'aménagement, Urbadoc Badiane, juillet 2025

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

## 1 OAP DENSITE

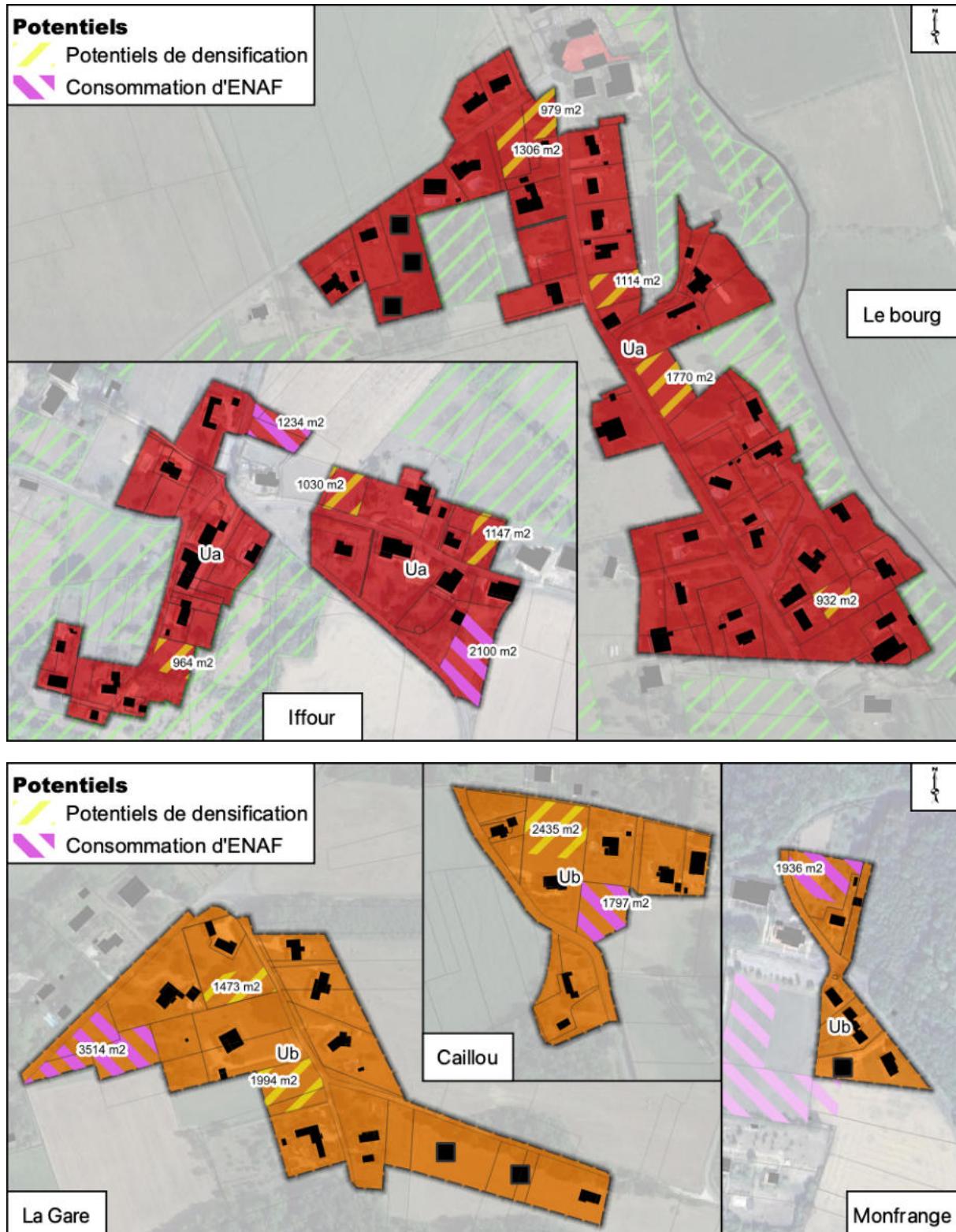


Illustration 4 : Localisation OAP densité, Urbadoc Badiane, juillet 2025

## **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 constructions estimées	Nombre d'habitants estimé
Ua	12,7383	0,9242	8	15
Ub	7,8686	0,5902	4	7
<b>Total</b>	<b>20,6069</b>	<b>1,5144</b>	<b>12</b>	<b>22</b>

En confortant les zones urbanisées (U), le PLU offre un potentiel de densification de 1,51 ha en zone Ua et Ub.

Ce potentiel de densification identifié au sein des zones urbaines permettrait la construction d'environ 12 nouvelles constructions et d'accueillir 22 habitants.

Les possibilités de densification à l'intérieur de ces zones bâties sont le fait d'une part de quelques reliquats non bâties, 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 vacants représentent 5,4% du parc de logements en 2022, représentant 16 logements.

Selon le recensement réalisé par les élus, la commune dispose aujourd'hui de moins de 5% de logements vacants, ce qui constitue un parc relativement faible sur le territoire.

La réhabilitation d'un certain nombre de logements vacants présente plusieurs enjeux pour le territoire :

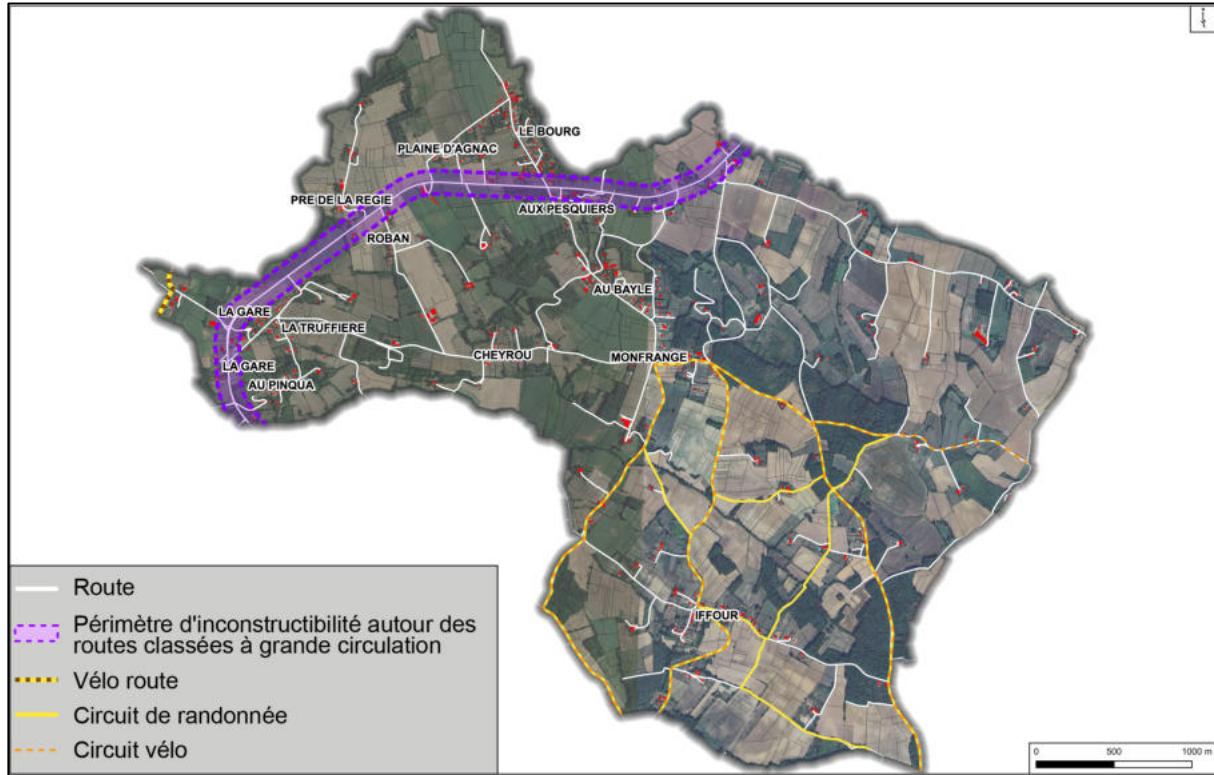
- Elle permet de préserver le patrimoine bâti et limiter l'étalement urbain, en cohérence avec la loi ZAN ;
- Elle permet de répondre à la demande locative ou résidentielle, en particulier dans le parc de maisons anciennes majoritaires ;

Elle permet de valoriser économiquement les quartiers existants, améliorer l'attractivité et soutenir le marché local.

Les 12 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 MOBILITES

### ➤ Conforter et développer les circuits de randonnées



### ➤ Tenir compte, dans les déplacements des secteurs impactés par la limitation de la vitesse, pour limiter les risques d'accidents



Illustration 5 : Principes d'aménagements OAP mobilité, Urbadoc Badiane, juillet 2025

Les mobilités jouent un rôle primordial dans l'atteinte des objectifs afférents à un urbanisme durable et à la lutte contre l'étalement urbain, notamment en développant les transports en commun et les aménagements favorisant les modes de déplacement doux (pistes cyclables, cheminements piétonniers...), afin de développer l'attractivité et/ou le potentiel de reconversion/restructuration de l'existant.

En outre, il convient de veiller à densifier et développer (en services, équipements...) les lieux desservis par les transports en commun et, inversement, à desservir en transports en commun et aménagements spécifiques aux déplacements doux les lieux les plus denses et développés en autres services et équipements.

L'OAP Mobilité a pour objectif de structurer le développement du territoire autour d'une organisation cohérente et durable des déplacements, en favorisant une mobilité multimodale, inclusive et faiblement émettrice de gaz à effet de serre. Elle vise à anticiper les besoins en déplacements générés par les dynamiques urbaines futures, tout en contribuant à la réduction de l'empreinte carbone et à l'amélioration du cadre de vie.

### **Les orientations définies dans le cadre du PLU sont :**

- Sécuriser les déplacements en mode doux ;
- Favoriser et faciliter les déplacements de courte distance, notamment en mode doux par des dispositifs de limitation de vitesse, d'élargissement des trottoirs et de la création d'aires de covoiturage ;
- Relier les cheminements en mode doux existants avec le centre-bourg et les futurs zones à urbaniser ;
- Offrir des capacités de stationnements au niveau des principaux équipements et pôles générateurs de déplacement ;
- Organiser l'offre de stationnement dans les nouveaux quartiers d'habitation ;
- Apaiser les vitesses et encourager la pratique de la marche.

### 3 OAP BIODIVERSITE

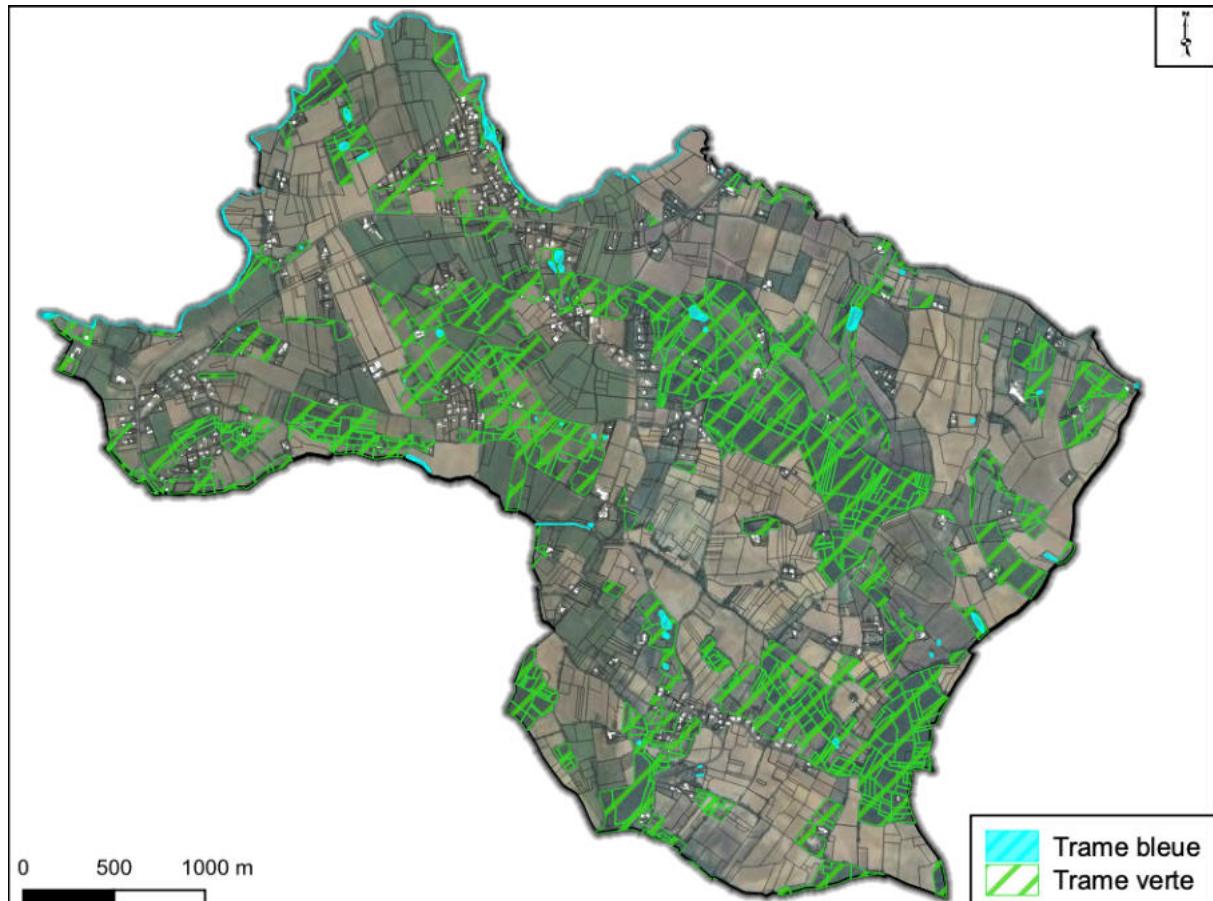


Illustration 6 : Principes d'aménagement OAP biodiversité, Sire Conseil et Urbadoc Badiane, juillet 2025

#### La trame verte

La trame verte correspond à l'ensemble des réservoirs de biodiversité terrestres et aux corridors écologiques les reliant.

La trame verte communale est constituée d'une sous trame-forestière correspondant aux boisements de feuillus et aux plantations de feuillus, ainsi que d'une sous-trame des milieux ouverts constituée essentiellement de prairies et de friches.

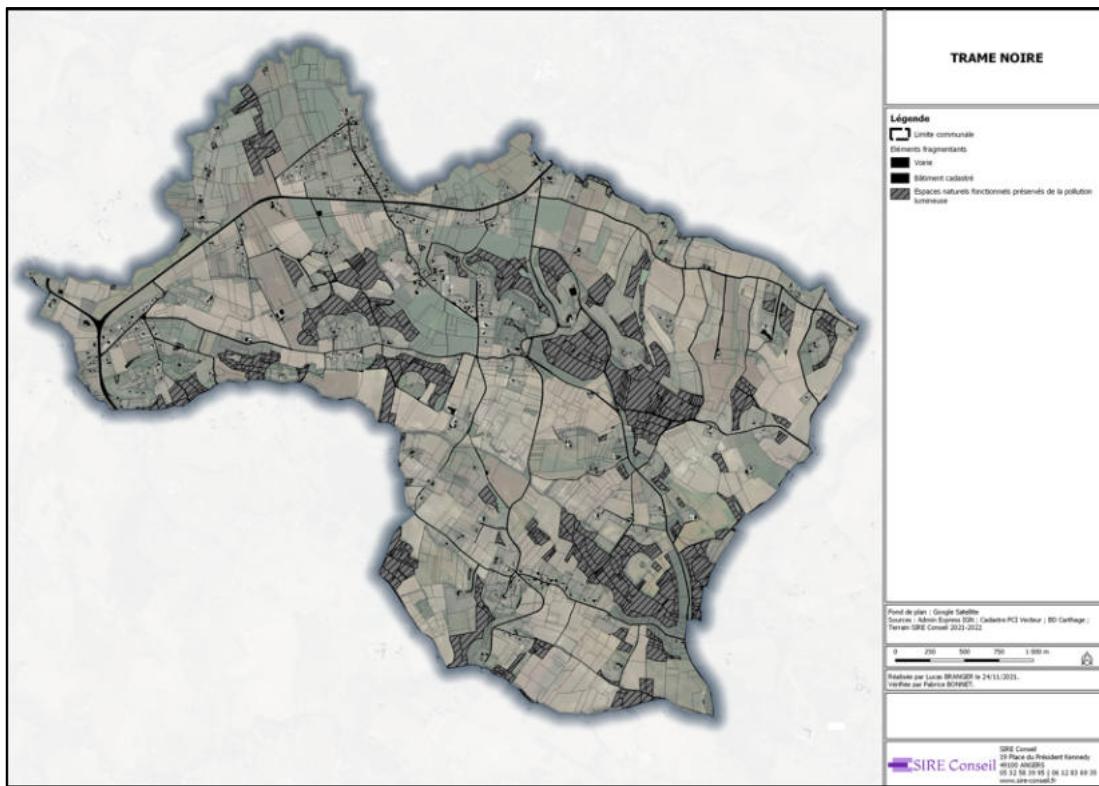
Quelques parcelles de cultures jouant un rôle dans la fonctionnalité écologique du corridor traversant l'Ouest de la commune ont également été intégrées à la trame verte.

Les alignements d'arbres, les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans la trame verte communale jouent également un rôle dans le maintien des continuités écologiques locales.

#### La trame bleue

La trame bleue correspond, quant à elle, à l'ensemble des réservoirs de biodiversité aquatiques et humides et aux corridors écologiques aquatiques et humides les reliant.

Cette trame bleue intègre également les espaces de fonctionnalité terrestres de ces milieux aquatiques et humides.



**Illustration 7 : Principes d'aménagements OAP biodiversité, Sire Conseil et Urbadoc Badiane, juillet 2025**

## La trame noire

La trame noire correspond à un concept émergeant visant à identifier et protéger les espaces préservés de toute pollution lumineuse.

Portée initialement par la volonté d'observation du ciel étoilé, la trame noire s'affiche aujourd'hui également comme un moyen de préserver la vie nocturne.

La trame noire présentée ci-après a été élaborée selon une approche mixte croisant un modèle théorique avec les données acquises à l'occasion des prospections de terrain.

Le modèle théorique a visé à définir dans un premier temps les sources de pollution lumineuse (espaces bâtis, routes) et ainsi à définir, par différenciation, les espaces théoriquement préservés de toute pollution lumineuse.

Les données issues des prospections de terrain ont, dans un second temps, permis l'ajustement des limites de cette trame noire, en ne retenant que les secteurs fonctionnels du point de vue des milieux naturels.

La sensibilisation des aménageurs permettrait de limiter les incidences des futurs aménagements, notamment à proximité des espaces aujourd'hui constitutifs de cette trame noire.

## Orientations :

- Protéger la Trame Verte et Bleue identifiée ;
- Renforcer le réseau de haies ;
- Créer des continuités végétalisées ;
- Améliorer la qualité des haies ;
- Proscrire les espèces exotiques envahissantes et les allergènes ;
- Utiliser des essences variées et locales dans les plantations ;
- Inciter à l'installation d'habitats pour la petite faune ;
- Assurer une gestion naturelle des eaux pluviales dans le sol ;
- Valoriser l'eau de pluie ;
- Adapter l'éclairage aux fonctionnalités des espaces ;
- Mettre en place un éclairage respectueux des espaces environnants.