

COMMUNE DE CAUPENNE D'ARMAGNAC 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

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

UrbaDoc Badiane

Chef de projet : Etienne BADIANE
1 rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
contact@urbadocbadiane.fr

PRESCRIPTION DU PLU	27 novembre 2020
DEBAT SUR LE PADD	19 juillet 2024
ARRET DU PLU	27 juin 2025
ENQUETE PUBLIQUE	Du 20 novembre 2025 au 22 décembre 2025
APPROBATION DU PLU	10 mars 2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
1. EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
2. OAP DENSITE : PRIORISER LE POTENTIEL DE DENSIFICATION POUR MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN	4
3. OAP MOBILITE : CONFORTER, FACILITER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS.....	10
4. OAP BIODIVERSITE : PRESERVER ET RENFORCER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES A TRAVERS LE RESEAU DE HAIES	13

1. EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.»

Article L.151-7 du code de l'urbanisme :

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

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

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 important, 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

Les OAP portent sur trois grandes thématiques :

- Une OAP densité, une OAP mobilités et une OAP sur la biodiversité.

2. OAP DENSITE : PRIORISER LE POTENTIEL DE DENSIFICATION POUR MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN

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 :

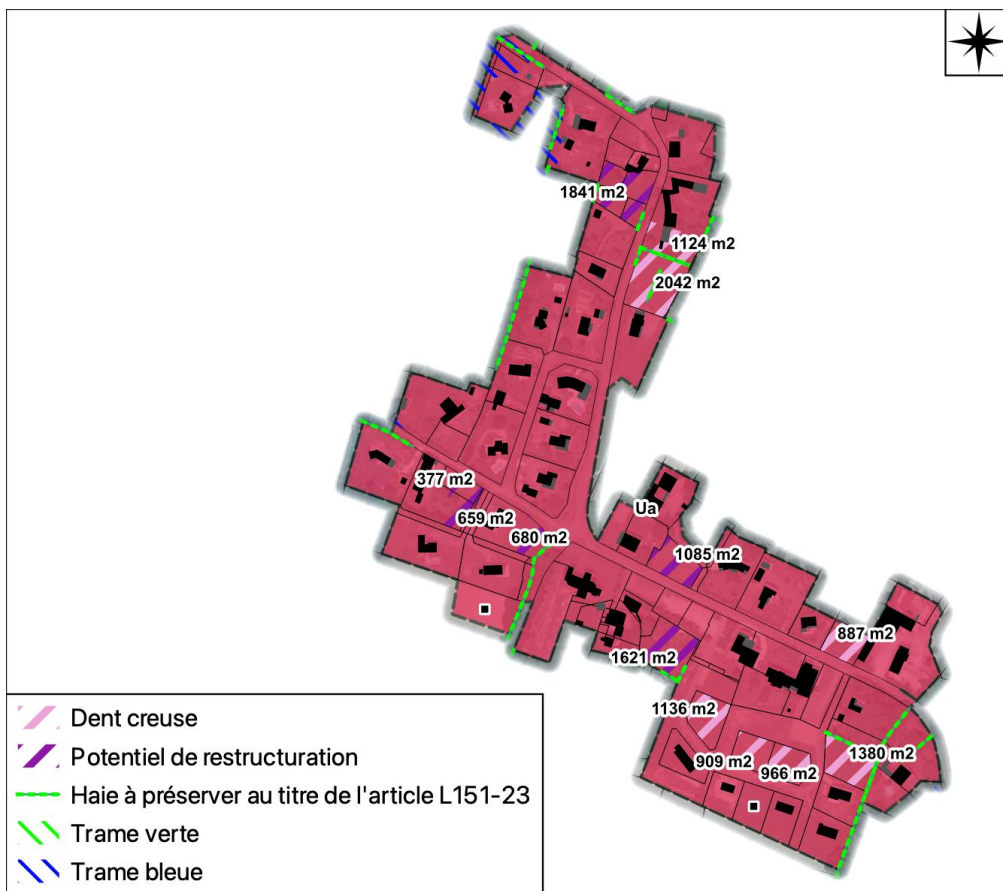
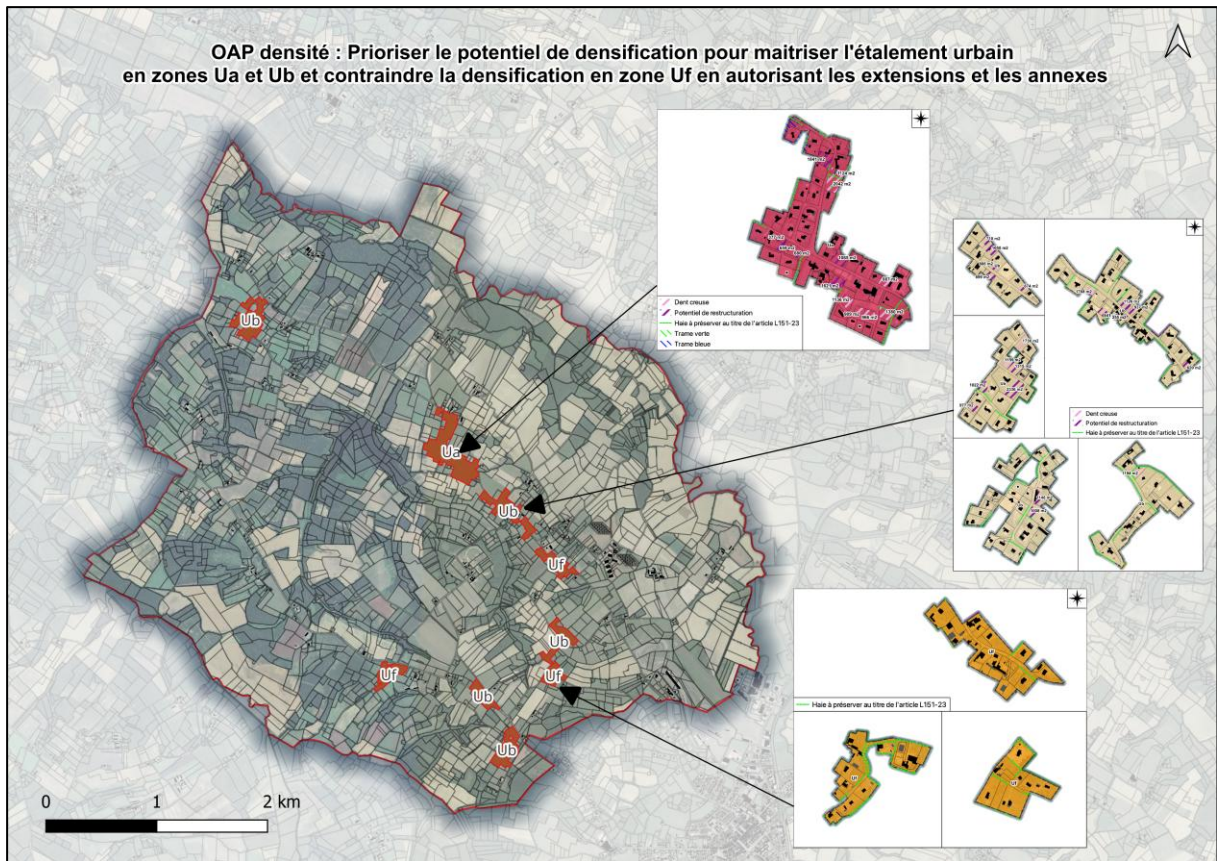
- Privilégier l'urbanisation future de la commune au sein des enveloppes urbaines ;
- Optimiser l'usage du foncier, dans un contexte de limitation de l'étalement urbain et de sobriété foncière (objectif Zéro Artificialisation Nette - ZAN) ;
- Promouvoir une densité adaptée aux différents tissus urbains (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) ;

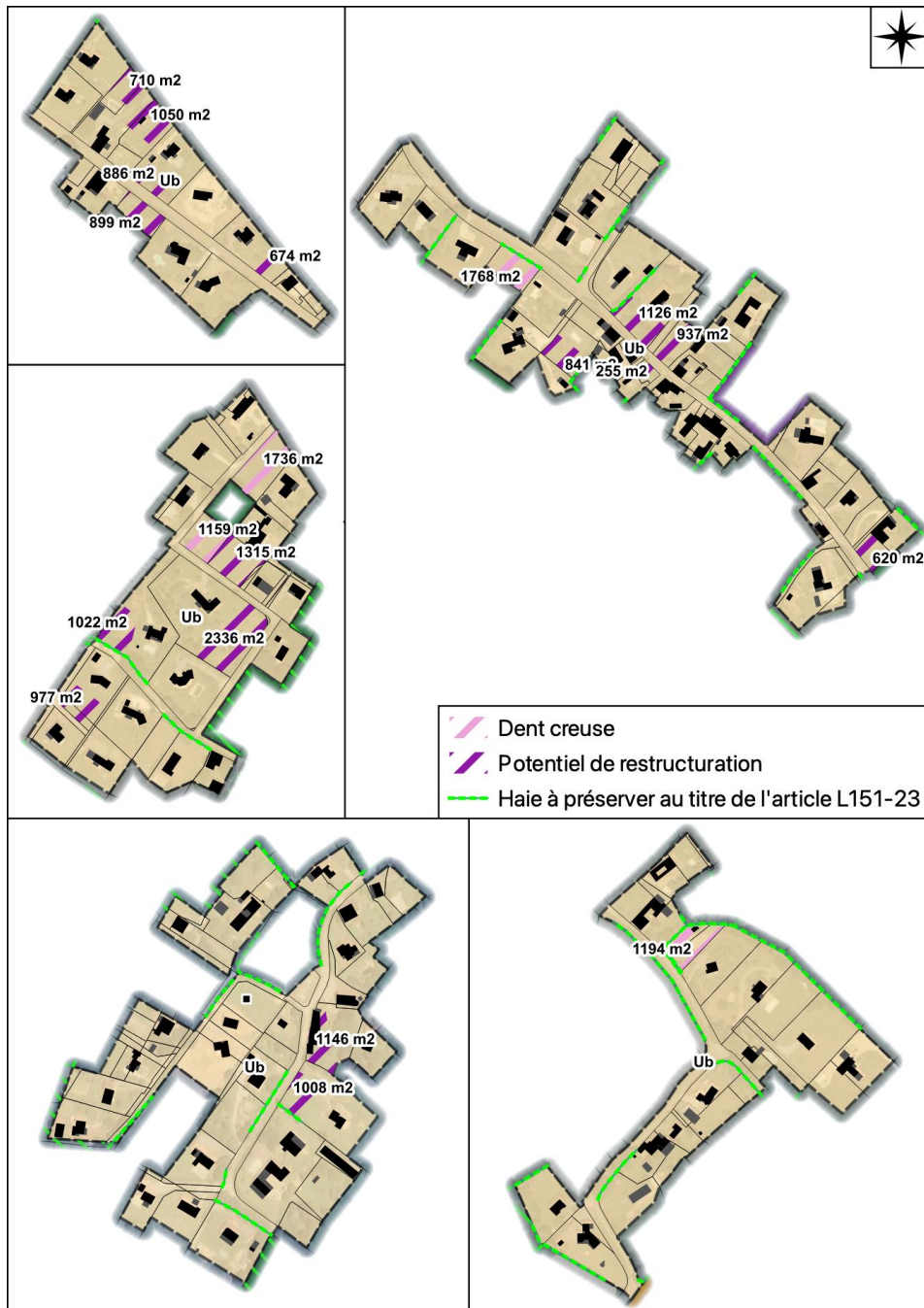
Traduction de l'OAP « densité » dans le PLU

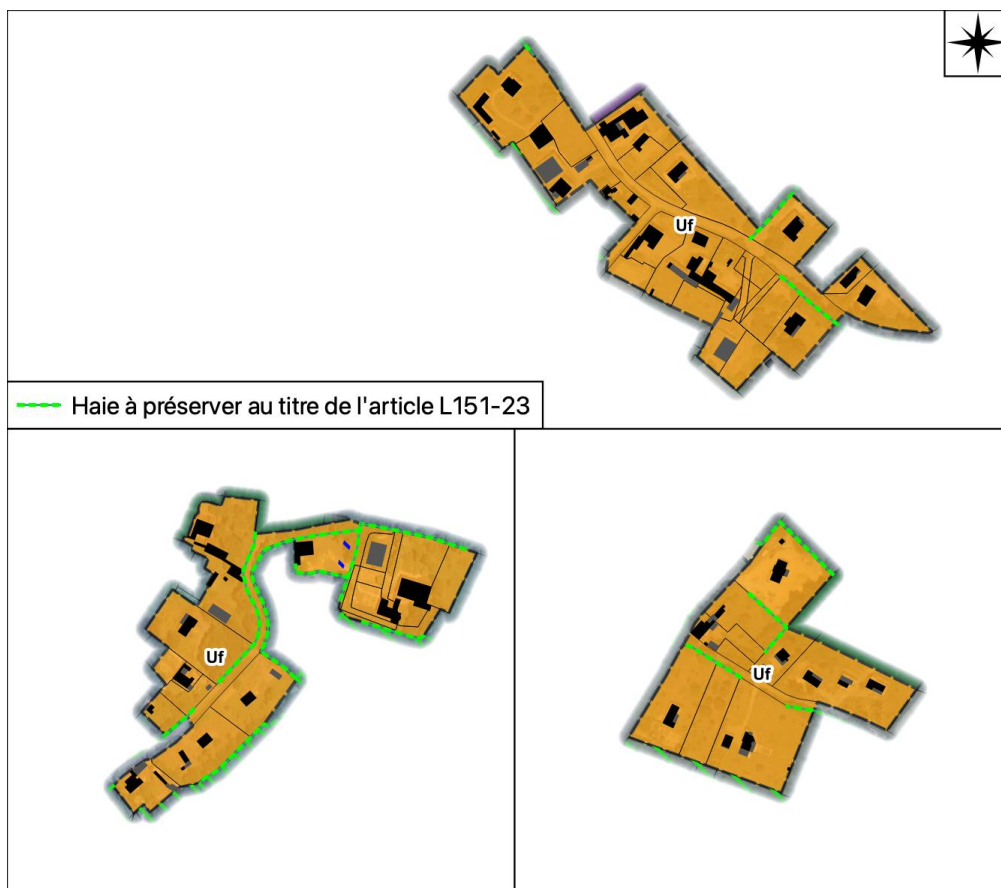
L'étude réalisée lors de l'élaboration du diagnostic a permis d'identifier les potentiels de densification dans le tissu urbain existant, les friches et logements vacants.

Prenant en compte les enjeux de chaque secteur à partir d'une étude de terrain, 43 logements sont potentiellement mobilisables à l'intérieur du tissu bâti existant, ce qui représente une densité moyenne de 12 logements à l'hectare.

Le tableau ci-dessous précise le nombre de logements potentiellement réalisables dans le tissu urbain.







Zone	Superficie de la zone (ha)	Potentiels en densification (ha)	Nombre de constructions estimées*	Nombre d'habitants estimé**
Ua - BOURG	12,3693	1,4707	18	35
Ub - CANTIRAN	6,2416	0,2154	3	5
Ub - JOUANELLE	3,9622	0,1194	1	3
Ub - NAUTON	5,9403	0,4880	6	12
Ub - NEN	4,8083	0,8545	10	21
Ub - TRESORS	2,7928	0,4219	5	10
TOTAL	36,1145	3,5699	43	86

* Selon une densité de 12 logements à l'hectare.

** Selon une taille des ménages : 2.

La commune dispose d'un parc de logements vacants très limité, tant en volume qu'en part relative. Selon le recensement réalisé par les élus, seuls 6 logements vacants sont disponibles en 2026 sur la commune, ce qui constitue un parc relativement faible sur le territoire.

La vacance ne constitue pas donc une réserve mobilisable significative dans le cadre du projet urbain. Elle ne permet pas ici de répondre aux besoins en logements de la commune. La stratégie de la commune repose ici sur la mobilisation du tissu bâti existant.

Les 43 logements potentiellement réalisables dans le tissu urbain ont permis à la commune de limiter l'ouverture de zones à urbaniser, en cohérence avec le ZAN.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la densité vise à favoriser une optimisation de l'usage du foncier et à limiter l'étalement urbain, contribuant ainsi indirectement à la préservation des milieux naturels et agricoles. Cette approche permet de réduire les pressions sur les espaces naturels ou semi-naturels en privilégiant la mobilisation du tissu urbain existant.

Afin de préciser les capacités d'accueil des secteurs concernés, l'OAP densité distingue deux types de tissus urbains mobilisables :

- Secteur en zone Ua (centre-bourg) :
Ce secteur présente un potentiel de densification estimé à 18 logements, correspondant à environ 35 habitants, sur la base d'une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare.
- Secteurs en zone Ub (périphérie et hameaux) :
Plusieurs secteurs de densification ont été identifiés au sein du tissu pavillonnaire existant. Ces secteurs présentent un potentiel estimé à 25 logements, correspondant à environ 51 habitants.

Ainsi, le potentiel global de densification identifié dans le cadre de l'OAP s'élève à 43 logements, permettant l'accueil d'environ 86 habitants à long terme.

Ce potentiel constitue toutefois une capacité maximale théorique, dont la mobilisation dépendra des initiatives foncières privées et des dynamiques du marché local. Il ne constitue pas un objectif immédiat de production de logements mais un gisement foncier permettant d'accompagner progressivement l'évolution du tissu urbain, en cohérence avec les orientations du PADD et les objectifs de sobriété foncière du SCoT de Gascogne.

Afin de répondre aux observations de l'État et de renforcer la dimension opérationnelle de l'OAP, celle-ci est complétée afin de préciser les objectifs d'aménagement par secteur ainsi que la prise en compte des enjeux environnementaux.

Objectifs d'aménagement et prise en compte des enjeux environnementaux

Les secteurs identifiés dans l'OAP densité ont vocation à accueillir de nouvelles constructions dans une logique de densification raisonnée du tissu urbain existant, tout en intégrant les enjeux environnementaux locaux.

Dans ce cadre, les principes suivants devront être privilégiés lors des opérations d'aménagement ou des projets de construction :

Organisation de l'urbanisation

- Privilégier une implantation du bâti optimisant l'usage du foncier et limitant la consommation d'espace ;
- Favoriser la division parcellaire ou les opérations de petite taille permettant une densification progressive du tissu urbain ;
- Veiller à la bonne insertion des constructions dans le tissu bâti existant, notamment dans le centre-bourg.

Préservation des éléments de biodiversité

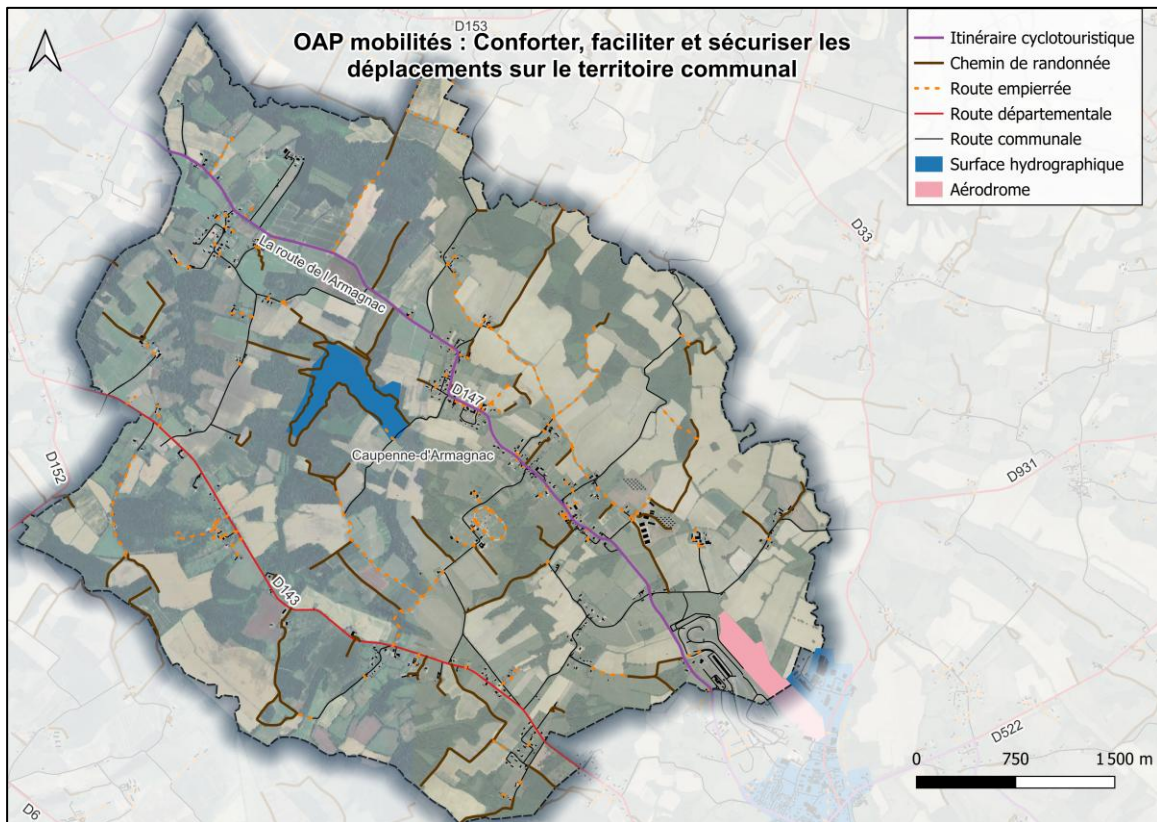
- Maintenir dans la mesure du possible les éléments végétaux structurants existants (haies, arbres isolés, alignements végétaux) contribuant à la trame paysagère et écologique ;
- Préserver les continuités écologiques locales et les espaces de pleine terre ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les aménagements perméables et végétalisés.

Mesures d'accompagnement

- En cas de suppression d'un élément linéaire ou ponctuel identifié au titre du règlement (haie, arbre isolé ou élément paysager), une mesure de replantation ou de compensation végétale équivalente devra être envisagée, conformément aux dispositions du règlement du PLU ;
- Encourager la plantation d'essences locales et la création d'espaces verts contribuant à la qualité paysagère des secteurs urbanisés.

Ces orientations visent à concilier densification du tissu urbain, qualité du cadre de vie et préservation des continuités écologiques, conformément aux objectifs de développement durable portés par le projet communal.

3. OAP MOBILITE : CONFORTER, FACILITER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS



Constat :

La commune de Caupenne-d'Armagnac, à faible densité et au tissu rural dispersé, est fortement dépendante de la voiture pour les déplacements domicile-travail, l'accès aux services et commerces. Les transports en commun sont limités et reposent principalement sur des services à la demande (TAD), complémentaires mais insuffisants pour tous les besoins. La marche et le vélo jouent un rôle pour les déplacements internes et les loisirs, sous réserve d'aménagements sécurisés et connectés.

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.

Orientations :

- Sécuriser les déplacements ;
- Apaiser les vitesses et encourager la pratique de la marche ;
- Favoriser et faciliter les déplacements de courte distance, notamment en mode doux ;
- Offrir des capacités de stationnement au niveau des principaux équipements et pôles générateurs de déplacement ;
- Préserver et développer les chemins de randonnée ;
- Valoriser l'itinéraire cyclotouristique « La route de l'Armagnac ».

Objectif général

Renforcer la mobilité durable sur le territoire communal en tenant compte du contexte rural et dispersé, en réduisant la dépendance à l'automobile et en améliorant l'accessibilité pour tous les habitants.

1. Mobilité automobile et transports collectifs

- Maintenir la connectivité routière entre le bourg et les pôles d'emploi, services et commerces voisins.
- Favoriser le développement des transports à la demande (TAD) pour les personnes sans véhicule et pour les trajets vers les communes voisines.
- Identifier et prioriser les zones mal desservies pour renforcer la couverture des services collectifs.

2. Mobilité active (piétons et cyclistes)

- Sécuriser et relier les itinéraires piétons et cyclables existants à l'intérieur du bourg et vers les équipements et commerces.
- Développer des chemins doux reliant les hameaux au centre-bourg et aux points d'intérêt (école, mairie, espaces naturels).

- Préserver et valoriser les sentiers et chemins ruraux pour encourager les déplacements de loisirs et quotidiens sans voiture.

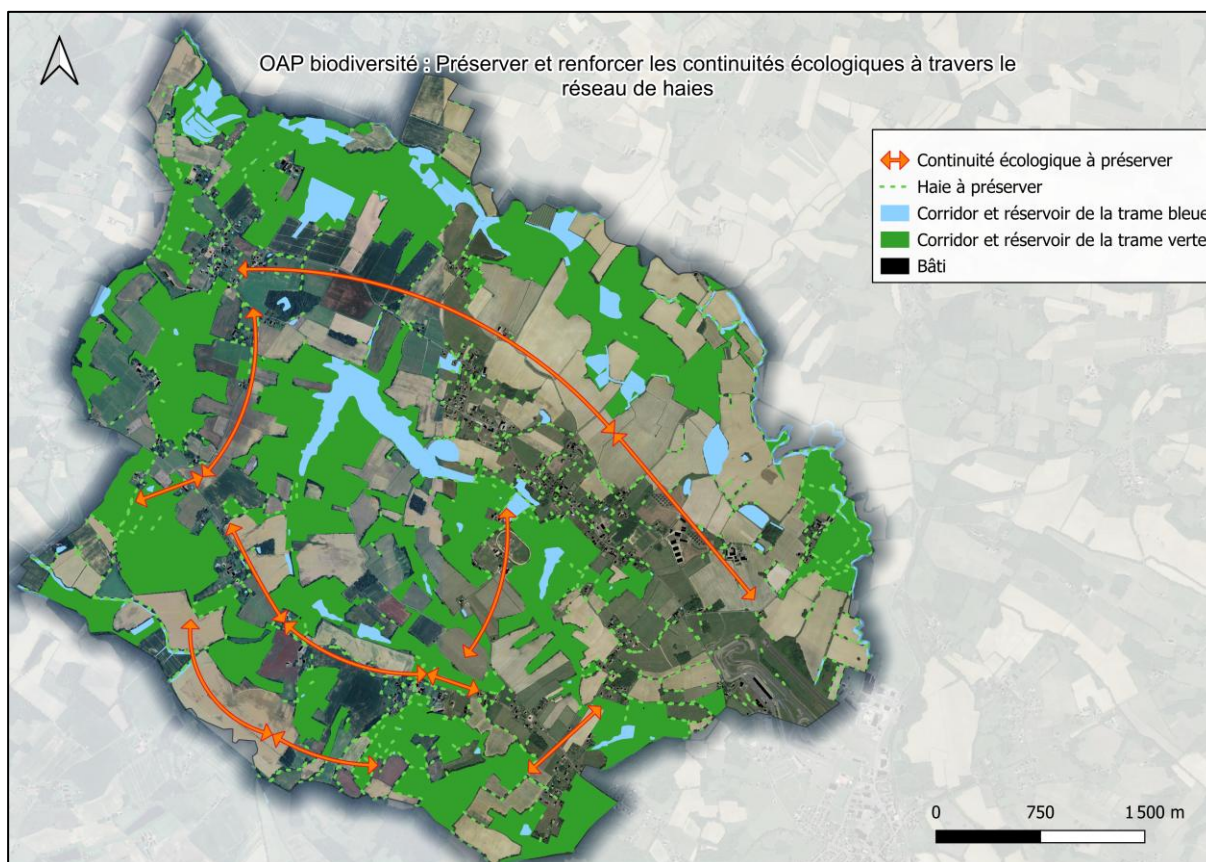
3. Accessibilité et intégration des projets

- Les nouveaux projets d'aménagement doivent intégrer des itinéraires piétons et cyclables sécurisés, favorisant les déplacements internes et la liaison avec les infrastructures existantes.
- Maintenir et renforcer les stations ou points de correspondance pour le transport à la demande.
- Favoriser la cohabitation harmonieuse des différents modes de déplacements, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

4. Objectifs mesurables

- Assurer que 100 % des habitants disposent d'un accès aux services essentiels (écoles, commerces, santé) via au moins une solution de mobilité (voiture, TAD, vélo, marche).
- Augmenter la part des déplacements actifs dans le bourg (marche / vélo) de manière progressive via la création et l'amélioration des itinéraires doux.
- Garantir la préservation des continuités cyclables et piétonnes entre les zones urbanisées, les hameaux et les espaces naturels.

4. OAP BIODIVERSITE : PRESERVER ET RENFORCER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES A TRAVERS LE RESEAU DE HAIES



La TVB 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

Ce sont les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie. Les habitats naturels assurent de nombreuses fonctionnalités au sein des écosystèmes qu'ils constituent.

En plus de présenter des habitats favorables à une biodiversité riche et diversifiée, ils fournissent des services écosystémiques non négligeables pour l'Homme : régulation des cours d'eau en cas de crue, épuration des sols, patrimoine naturel, qualité de l'air, etc.

Corridors écologiques

Ils permettent de connecter les différents réservoirs de biodiversité en offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements. Ils peuvent être linéaires ou discontinus. Ils comprennent les espaces naturels ou semi-naturels reliant les réservoirs.

La TVB a été instaurée pour maintenir et reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national, afin que les milieux naturels puissent fonctionner

entre eux et que les espèces animales et végétales puissent comme l'Homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, etc.

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 ;
- Privilégier les essences locales ;
- Permettre la perméabilité des secteurs identifiés en trame verte ;
- Garantir l'inconstructibilité des secteurs identifiés en trame bleue. Une attention particulière doit lui être portée afin de ne pas porter atteinte à ses composantes biologique ou physique ;
- Prendre compte la gestion des eaux pluviales dans les différents aménagements, en privilégiant une gestion naturelle.

Prescriptions opérationnelles

1. Protection de la trame bleue

Les espaces correspondant à la trame bleue, comprenant cours d'eau, zones humides, plans d'eau et leurs abords, doivent être strictement préservés afin de garantir leurs fonctions hydrologiques et écologiques.

- Les secteurs classés en trame bleue sont inconstructibles, sauf pour les ouvrages strictement nécessaires à la gestion hydraulique, aux services publics ou aux activités agricoles existantes, à condition qu'ils n'altèrent pas les milieux naturels.
- Les projets situés en bordure immédiate de la trame bleue devront comporter une bande tampon végétalisée, destinée à protéger les berges et les habitats naturels.
- Toute modification du profil des berges, remblaiement, drainage ou artificialisation des abords est interdite, sauf justification technique liée à la gestion hydraulique.
- Les aménagements devront garantir la continuité écologique et hydraulique des milieux aquatiques.

2. Préservation des réservoirs de biodiversité

Les secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité correspondent aux espaces naturels les plus riches et essentiels du territoire.

- L'urbanisation nouvelle doit être limitée, en privilégiant les zones déjà urbanisées ou artificialisées.
- Les projets doivent réduire l'artificialisation des sols et maintenir une forte proportion de surfaces perméables et végétalisées.
- Les éléments naturels structurants (boisements, prairies naturelles, mares, haies, ripisylves) doivent être préservés.
- Toute suppression d'éléments écologiques majeurs doit être justifiée et compensée par une restauration écologique équivalente, sur place ou à proximité immédiate.

3. Maintien des corridors écologiques

Les corridors écologiques identifiés dans le périmètre de l'OAP assurent la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité.

- Les projets d'aménagement doivent préserver une continuité d'espaces végétalisés favorables au déplacement de la faune.
- Les clôtures doivent être perméables à la petite faune, avec des passages adaptés et l'absence de murs continus.
- Les projets doivent éviter toute fragmentation des milieux naturels, notamment par la suppression de haies, l'imperméabilisation continue ou l'éclairage nocturne excessif.
- Les aménagements doivent renforcer la continuité paysagère et écologique entre les espaces naturels.

4. Préservation et renforcement du réseau de haies

Le réseau de haies constitue un élément structurant de la trame verte locale et participe à la continuité écologique du territoire.

- Les haies existantes doivent être préservées autant que possible.
- En cas de suppression nécessaire pour un projet, celle-ci doit être limitée et compensée par une replantation équivalente ou supérieure, de préférence sur le même site.
- Les nouvelles plantations doivent privilégier des essences locales et diversifiées.
- Les projets d'aménagement sont encouragés à intégrer des haies champêtres ou des alignements d'arbres, afin de renforcer les continuités écologiques et paysagères.

Prescriptions sur l'organisation générale et l'aménagement des potentiels de densification

- Les projets devront proposer une mixité de typologies (individuels, collectifs et intermédiaires) afin de répondre aux besoins des différentes tranches d'âge et de maintenir un parcours résidentiel sur la commune.
- L'implantation et le découpage parcellaire devront favoriser des formes urbaines cohérentes et compactes, limitant le morcellement excessif. Les densités minimale et maximale sont définies pour éviter un développement uniquement centré sur l'habitat individuel.